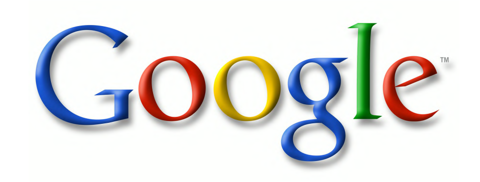
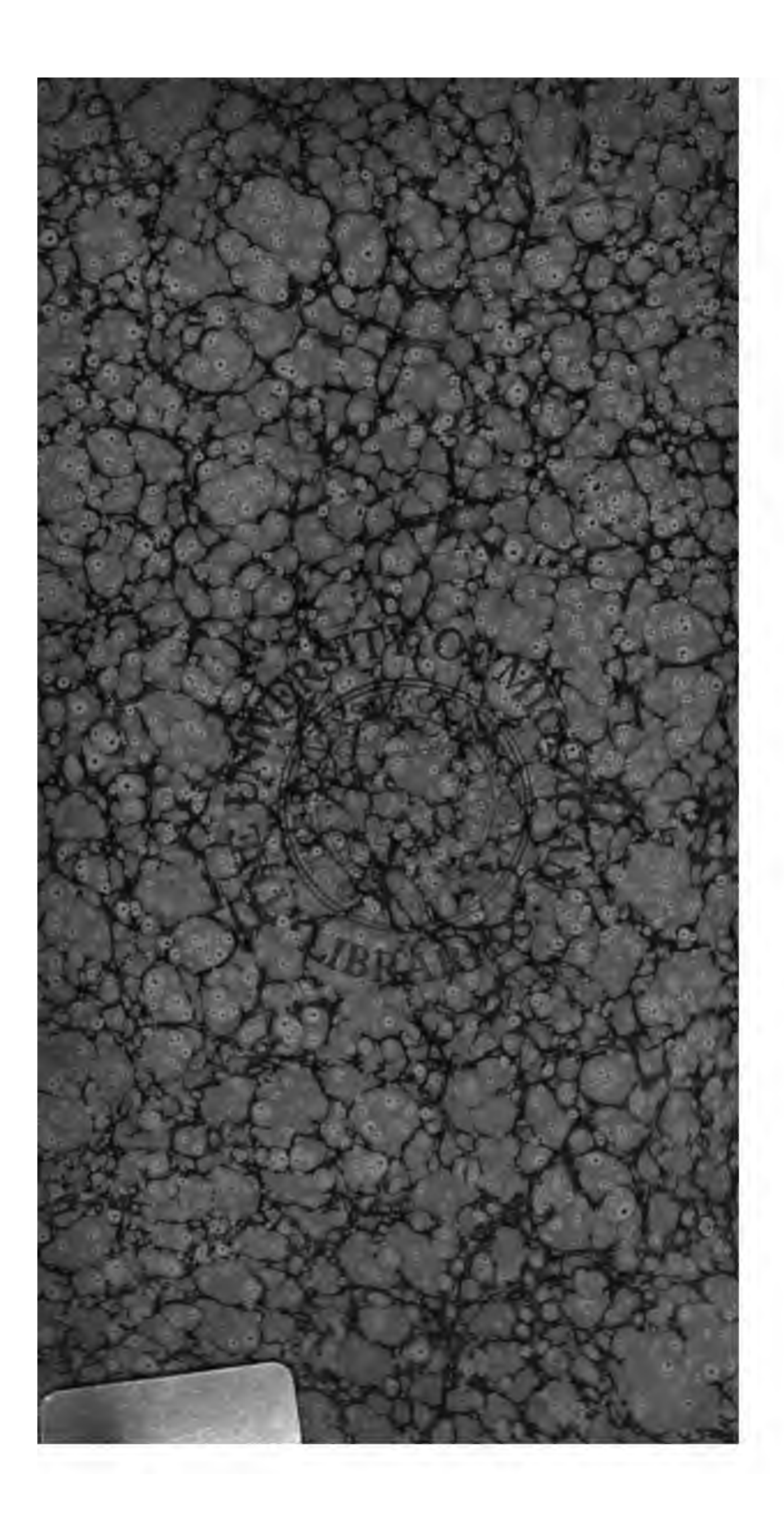
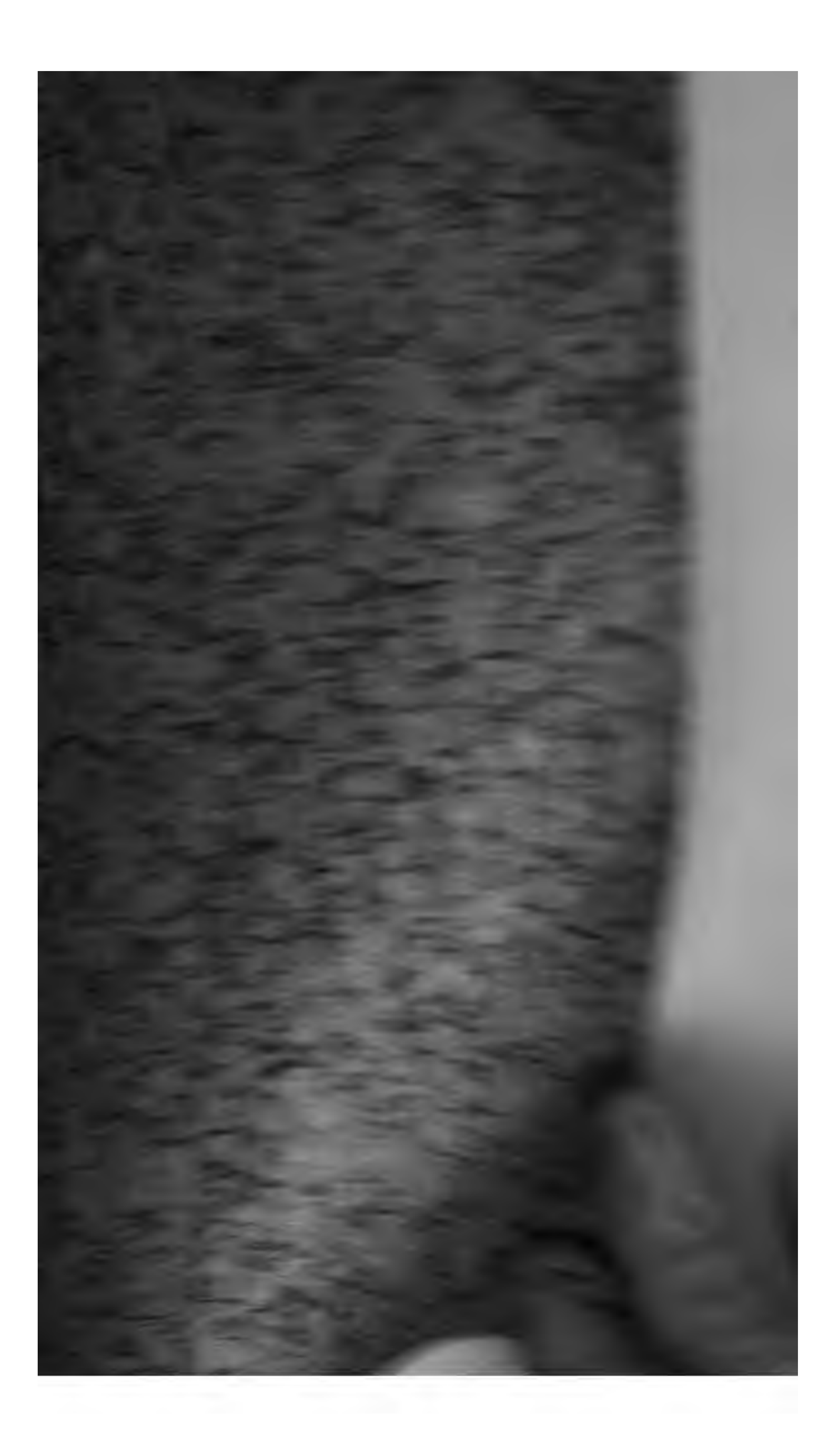












LÉGISLATION APPLIQUÉE

DES

ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS.

TYPOGRAPHIE HENNUYER, RUE DU BOULEVARD, 7, BATIGNOLLES.
Boulevard extérieur de Paris.

LÉGISLATION APPLIQUÉE

DES

ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS

NOTAMMENT

des Usines hydrauliques, ou à vapeur,
des Manufactures,
Fabriques, Ateliers dangereux, incommodes et insalubres,
moulins, Hauts Fourneaux,
Établissements métallurgiques, mines, Minières,
Carrières, etc.,

TRAITÉ COMPLET

D'APRÈS

LE DERNIER ÉTAT DES LOIS, DE LA DOCTRINE ET DE LA JURISPRUDENCE

DES RÈGLES A OBSERVER

POUR LA CRÉATION, L'EXPLOITATION, LA LOCATION, LA VENTE,
L'ABANDON OU LA SUPPRESSION
DES ÉTABLISSEMENTS APPARTENANT A L'INDUSTRIE

PAR

AUGUSTE BOURGUIGNAT

Ancien avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation.

TOME SECOND.

PARIS

DALMONT ET DUNOD, ÉDITEURS,

Précédemment Carilian-Gœury et Victor Dalmont,

LIBRAIRES DES CORPS IMPÉRIAUX DES PONTS ET CHAUSSÉES ET DES MINES,

Quai des Augustins, 49, à Paris.

1859

TABLE DES MATIÈRES

DU TOME SECOND.

CHAPITRE III. — DES ÉTABLISSEMENTS MINÉRALURGIQUES.

PRÉLIMINAIRES.

PREMIÈRE SECTION.

Des mines.

ARTICLE I. — De la propriété des mines avant toute concession.

§ 3. — Des décrets de concession.

ARTICLE III. — De la propriété des mines après la concession.

Numéros. Pages.

ARTICLE IV. — Des obligations des concessionnaires de mines.

§ 1. — Obligations envers l'État et vis-à-vis de l'administration.

§ 2. — Obligations envers les propriétaires de la surface, les inventeurs et les explorateurs de mines.

Numéros. Pages.

TROISIÈME SECTION.

Des carrières.

QUATRIÈME SECTION.

De l'établissement des fourneaux, forges et autres usines métallurgiques.

CHAPITRE IV. — DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, USINES, ATELIERS, ETC., SITUÉS DANS LE RAYON DES SERVITUDES LÉGALES.

CHAPITRE V. — DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ENVISAGÉS AU POINT DE VUE DE LEUR ASSUJETTISSEMENT AUX IMPOTS FONCIERS.

PREMIÈRE SECTION.

Assujettissement des établissements à la contribution foncière.

DEUXIÈME SECTION.

Assujettissement des établissements à la contribution des portes et fenêtres.

LIVRE II.

DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS CONSIDÉRÉS COMME OBJET DE CONVENTIONS DU DROIT PRIVÉ.

Numéros. Pages.

CHAPITRE I. — DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS DONT LA PROPRIÉTÉ EST TRANSMISE PAR VENTE, ÉCHANGE, DONATIONS ENTRE VIFS OU TESTAMENTAIRES.

PREMIÈRE SECTION.

De la délivrance.

DEUXIÈME SECTION.

De la garantie.

Numéros. Pages.

CHAPITRE II. — DU BAIL DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS.

PREMIÈRE SECTION.

Des obligations du bailleur.

ARTICLE I. — Délivrance de la chose louée.

ARTICLE II. — Entretien de la chose louée.

Numéros. Pages.

ARTICLE II. — Obligation de payer le prix du loyer, et d'acquitter les autres charges stipulées ou d'usage.

ARTICLE III. — Obligation imposée au locataire de rendre la chose telle qu'il l'a reçue.

TROISIÈME SECTION.

Du bail à la prisée.

QUATRIÈME SECTION.

De la fin du bail.

FIN DE LA TABLE.

LÉGISLATION APPLIQUÉE

DES

ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS.

CHAPITRE III.

DES ÉTABLISSEMENTS MINÉRALURGIQUES.

PRÉLIMINAIRES.

412. Législation.
413. Bibliographie.
414. Les établissements compris sous ce titre sont tout à la fois les emplacements où s'effectue l'extraction des substances minérales, et les usines où s'opèrent le traitement et la transformation des matières extraites.
415. Causes, origine et historique de la réglementation en cette matière.
416. C'est d'après les règles de l'exploitation de chacune d'elles que les substances minérales sont classées légalement sous la triple qualification de mines, minières et carrières.
417. Les mines de sel gemme, les sources et puits d'eau salée sont assimilés aux mines par la loi du 17 juin 1840.
418. Division.

---

412. Législation :

1791. 12-28 juillet ; loi : *Mines en général, mines de fer.*
1810. 21 avril ; loi : *Mines, minières, carrières, tourbières, établissement des forges, fourneaux et usines.*

1810. 18 novembre; décret : *Organisation du corps impérial des ingénieurs des mines.*

1811. 6 mai; décret : *Assiette des redevances fixes et proportionnelles sur les mines.*

1813. 3 janvier; décret : *Dispositions de police relatives à l'exploitation des mines.*

» 4 juillet; décret : *Règlement pour les carrières de pierres calcaires, dites pierres à bâtir, dans les départements de la Seine et de Seine-et-Oise*[1].

1821. 23 décembre; ordonnance du roi : *Exploitation du minerai de fer dans les terrains houillers du département de la Loire.*

1838. 27 avril-4 mai; loi : *Assèchement et exploitation des mines.*

1840. 17-26 juin; loi : *Mines de sel, sources ou puits d'eau salée.*

1841. 7 mars; ordonnance du roi : *Concessions des mines de sel, permission d'usines pour la fabrication du sel.*

» 23 mai-1er juillet; ordonnance du roi : *Enquêtes administratives devant précéder l'application de la loi du 27 avril 1838.*

1842. 18 avril-23 mai; ordonnance du roi : *Élection de domicile à faire par les concessionnaires de mines.*

1843. 26 mars-15 avril; ordonnance du roi ; *Mesures à prendre en cas d'exploitations dangereuses pour la sûreté publique ou celle des ouvriers.*

1851. 24 décembre; décret : *Service des mines, corps des ingénieurs des mines.*

1852. 25 mars; décret : *Pouvoir des préfets pour l'autorisation des bocards et patouillets sur cours d'eau non navigables ni flottables.*

» 23 octobre-4 décembre; décret : *Prohibition de réunir des concessions de mines de même nature.*

1854. 10 mai-1er juin; décret : *Honoraires et frais de déplacement dus aux ingénieurs des mines pour leur intervention dans les affaires d'intérêt départemental, communal ou privé.*

413. Bibliographie :

1825. Blavier, *Nouveau Code des mines, faisant suite à la jurisprudence générale des mines en Allemagne, contenant un recueil complet des lois et actes du gouvernement français, relatifs aux mines, usines, carrières, tourbières, salines, etc.*; 1 vol. in-8. Paris.

[1] L'énumération des règlements locaux relatifs aux carrières et postérieurs à celui-ci, qui est le premier, se trouve au numéro 576.

1828. Locré, *Législation sur les mines* ou *Loi du 21 avril 1810 expliquée par les discussions du Conseil d'État, les exposés de motifs, rapports, discours, etc.*; 1 vol. in-8, Paris[1].

1829. Barrier, *Code des mines* ou *Recueil des lois, arrêts, décrets, ordonnances, règlements, concernant les mines, minières, salines et carrières, etc.*; 1 vol. in-8, Paris et Lyon.

1833. Brixhe, *Essai d'un répertoire raisonné de législation et de jurisprudence en matière de mines, minières, tourbières, carrières, etc.*; 2 vol. in-8, Liége.

1836. Delebecque, *Traité de la législation des mines, minières et carrières en France et en Belgique, suivi du commentaire de la loi du 21 avril 1810*; 2 vol. in-8, Paris.

1838. Richard, *Législation française sur les mines, minières, carrières, tourbières, salines, usines, établissements, ateliers, exploitations, où se traite la matière minérale, tels que forges, hauts-fourneaux, lavoirs*; 2 vol. in-8, Paris.

1840. Ravinet, *Code des ponts et chaussées et des mines*; 7 vol. in-8, Paris.

1841. Mirabel-Chambaud, *Code des établissements industriels concédés et autorisés sur demandes directes*; 2 vol. in-8, Paris : *passim*.

1844. Peyret-Lallier, *Traité sous forme de commentaire sur la législation des mines, minières, carrières, tourbières, usines, etc.*; 2 vol. in-8, Paris et Lyon.

1846. Chicora et Ern. Dupont, *Nouveau Code des mines* ou *Recueil méthodique et chronologique des lois et règlements concernant les mines, minières, carrières et usines, depuis 1791 jusqu'à 1846, annoté des décisions administratives et judiciaires rendues en France et en Belgique*; 1 vol. in-8, Bruxelles.

1852. Chicora, *Supplément du nouveau Code des mines, annoté*; 1 vol. in-8, Bruxelles.

1853. Ét. Dupont, *Traité pratique de la jurisprudence des mines, minières, forges et carrières*; 2 vol. in-8, Paris.

1854. Bayon, *Dissertation sur l'article 11 de la loi du 21 avril 1810*; 2e édit, broch. in-8, Saint-Étienne.

» Dalloz, XXXIe volume du *Répertoire méthodique et alphabétique de législation, etc.*; in-4, Paris : vis MINES, MINIÈRES ET CARRIÈRES.

» De Serrigny, *Questions et traités de droit administratif*; 1 vol. in-8, Paris : vo MINES, p. 532 et suiv.

1 Ce volume est un tirage à part d'une portion du tome IX de la *Législation civile, commerciale et criminelle de la France*, par le baron Locré; 31 vol. in-8, Paris, 1827.

1855. Rey, *De la propriété des mines et de ses conséquences, d'après les principes de la loi du 21 avril* 1810; 1 vol. in-8.

1857. Dufour, VI[e] volume du *Traité de droit administratif appliqué ;* 7 vol. in-8, Paris : v[is] MINES, MINIÈRES, CARRIÈRES.

» Dufour, *Les lois des mines. Traité pratique à l'usage des concessionnaires de mines, des exploitants de minières, carrières et tourbières, des maîtres d'usines affectées au traitement des substances minérales, et des propriétaires de terrains ou bâtiments situés dans le voisinage des mines ou des établissements métallurgiques, etc.*; 1 vol. in-8, Paris [1].

» Lamé-Fleury, *De la législation minérale sous l'ancienne monarchie* ou *Recueil méthodique et chronologique des lettres patentes, édits, ordonnances, etc., etc.*; 1 vol. in-8, Paris.

» Lamé-Fleury, *Texte annoté de la loi du 21 avril* 1810, *concernant les mines, les minières, etc.*; 1 vol. in-8, Paris.

414. Sous le titre d'établissements minéralurgiques, nous comprenons tout à la fois et les emplacements où s'effectue l'extraction des substances minérales, et les usines où, à la suite de cette extraction, celles de ces substances qui sont métalliques sont fondues, décomposées, manipulées et transformées. Tous ces établissements sont l'objet de règlements publics dont, au commencement de ce livre, nous avons indiqué le but[2] et dont maintenant nous allons tracer rapidement l'historique.

415. Les sociétés sentirent de bonne heure la nécessité d'aménager les gîtes minéraux et d'en régler l'exploitation au mieux des intérêts des générations présentes comme des générations futures. L'idée dut leur en venir d'autant plus facilement que les substances dont il s'agit, en même temps qu'elles donnent une satisfaction indispensable à des besoins aussi pressants que nombreux, sont de celles qui ne se reproduisent pas au fur et à mesure de leur emploi.

[1] C'est le chapitre des *Mines, minières, etc.* du *Traité de droit administratif appliqué,* dont il a été fait un tirage à part, et auquel il a été ajouté, comme annexes, un certain nombre de lois, de règlements et de circulaires, relatifs à la matière.

[2] V. n. 7, p. 13.

Les législateurs comprirent vite que pour mettre ces richesses souterraines à l'abri de la dilapidation, il ne s'agissait que de limiter dans la mesure voulue le droit du propriétaire de la surface et de déclarer en principe que, parmi les substances minérales, les plus rares et les plus nécessaires étaient à la disposition de la société, représentée par son gouvernement.

C'est ce qu'avaient fait d'une manière plus ou moins explicite les empereurs de Constantinople dans leurs constitutions[1]. C'est ce que firent nos rois dans un grand nombre d'édits, notamment dans ceux des 30 mai 1413, 15 septembre 1548, juin 1601, février 1722, 14 janvier 1744 et 19 mars 1783, lesquels, du reste, n'ont plus aujourd'hui qu'un intérêt purement historique.

Voici en quels termes Domat résume les principes qui, sous notre ancien régime, étaient suivis en matière de mines : « La nécessité des métaux, non-seulement pour les monnaies, pour l'usage des armes et celui de l'artillerie, mais pour une infinité d'autres besoins et commodités dont plusieurs regardent l'intérêt public, rend ces matières et celles des autres métaux si utiles et si nécessaires dans un Etat, qu'il est de l'ordre de la police que le souverain ait sur les mines de ces matières un droit indépendant de celui des propriétaires des lieux où elles se trouvent ; et d'ailleurs on peut dire que leur droit, dans son origine, a été borné à l'usage de leurs héritages pour y semer, planter ou bâtir, ou pour d'autres semblables usages, et que leurs titres n'ont pas supposé un droit sur les mines qui étaient inconnues, et dont la nature destine l'usage au public par le besoin que peut avoir un Etat des métaux et autres matières singulières qu'on tire des mines[2]. »

Ces principes ne furent pas d'ailleurs appliqués sous l'au-

[1] LL. 1, 3, 6, C. *De metall.*
[2] *Droit public*, liv. II, chap. XXII, numéro 19.

cien régime sans de nombreux abus. Comme la plupart des concessions étaient alors, chose assez naturelle sous une monarchie absolue, accordées à la faveur et à l'intrigue, il en résulta pour les propriétaires du sol une source de vexations, une cause d'exactions continuelles.

Aussi le système des concessions fut-il vivement attaqué au moment de la révolution de 1789. On alla jusqu'à revendiquer pour le maître de la surface, non pas seulement un droit de préférence sur l'exploitation, mais la propriété même du gîte minéral. Dans la discussion qui précéda la loi du 12 juillet 1791, Mirabeau combattit vivement ces prétentions : « Veut-on examiner, disait-il, si les mines sont essentiellement des propriétés privées dépendantes de la surface qui les couvre?... Je dis que la société n'a fait une propriété du sol qu'à la charge de la culture; et, sous ce rapport, le sol ne s'entend que de la surface. Je dis que, dans la formation de la société, on n'a pu regarder comme propriété que les objets dont la société pouvait alors garantir la conservation. Or, comment aurait-on empêché qu'à douze cents pieds au-dessous d'un propriétaire on n'exploitât la mine que le propriétaire du sol aurait prétendu lui appartenir? Je dis que si l'intérêt commun et la justice sont les deux fondements de la propriété, l'intérêt commun et l'équité n'exigent pas que les mines soient des accessoires de la surface. Je dis que l'intérieur de la terre n'est pas susceptible d'un partage; que les mines, par leur nature irrégulière, le sont encore moins; que, quant à la surface, l'intérêt de la société est que les propriétés soient divisées; que, dans l'intérieur de la terre, il faudrait au contraire les réunir, et qu'ainsi la législation qui admettrait deux sortes de propriété comme accessoires l'une de l'autre, et dont l'une serait inutile par cela seul qu'elle aurait l'autre pour base et pour mesure, serait absurde...Enfin, je dis qu'il n'est presque aucune mine qui réponde physique-

ment au sol de tel propriétaire. La direction oblique d'une mine de l'est à l'ouest la fait toucher, dans un très-court espace, à cent propriétés différentes... » Mirabeau, toutefois, n'osait tirer de ces prémisses des conclusions absolues. C'est ainsi qu'il consentait à laisser au propriétaire de la surface la jouissance des mines qui pourraient être exploitées à ciel ouvert ou avec fosse jusqu'à la profondeur de cent pieds. Mais, quant aux gîtes inférieurs, il demandait qu'ils fussent mis à la disposition de la nation pour être concédés, sauf à ce que la concession en fût accordée de préférence aux maîtres de la surface.

Ces éléments furent la base de la loi du 12 juillet 1791, dans les articles 1er et 3 de laquelle nous lisons : « Les mines et minières, tant métalliques que non métalliques, ainsi que les bitumes, charbons de terre ou de pierre et pyrites, sont à la disposition de la nation, en ce sens seulement que ces substances ne pourront être exploitées que de son consentement et sous sa surveillance... Les propriétaires de la surface auront toujours la préférence et la liberté d'exploiter les mines qui pourraient se trouver dans leurs fonds, et la permission ne pourra leur en être refusée lorsqu'ils la demanderont... Ils jouiront en outre de celles de ces mines qui pourront être exploitées ou à tranchées ouvertes, ou avec fosse et lumière, jusqu'à cent pieds de profondeur seulement. »

Ces dispositions ont disparu devant la loi subséquente du 21 avril 1810, sous le régime de laquelle nous sommes placés encore aujourd'hui.

La préparation de cette loi ne laissa pas que d'embarrasser ses auteurs[1]; car si, d'une part, ils sentaient la nécessité non-seulement de maintenir, mais encore de renforcer l'ancien principe qui place la concession et l'exploitation des mines

[1] V. Locré, *Législation civile*, t. IX, p. 145 et 160.

dans les mains du gouvernement, ils se trouvaient, d'autre part, en présence d'un autre principe que naguère ils venaient de formuler dans l'article 552 du Code civil : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » Ils essayèrent donc d'une sorte de compromis entre le gouvernement et le propriétaire du sol, entre la prérogative de l'un et le droit de l'autre. A celui-ci, ils reconnurent un droit sur les produits de la mine située sous son héritage, droit non défini et d'ailleurs complétement abstrait jusqu'au jour de la concession, époque à laquelle seulement il vient se résoudre en une redevance pécuniaire, arbitrairement évaluée. Mais aussi, moyennant ce prix qui, au compte des auteurs de la loi, devait désintéresser le maître du terrain, on prétendit attribuer au gouvernement un pouvoir absolu et complet sur tous les gîtes minéraux qui viendraient à être découverts ; il en eut la libre disposition et ne fut plus obligé, dans le choix du concessionnaire, de tenir compte de la qualité des propriétaires de la surface. Les législateurs de 1810 méconnurent également la faculté, réservée antérieurement à ceux-ci, d'exploiter les gîtes à ciel ouvert jusqu'à la profondeur de cent pieds. Seulement, parmi les substances réputées susceptibles de concession par la loi de 1791, ils choisirent celles qui, moins rares et moins précieuses, se présentent, sinon toujours, du moins habituellement, soit à la surface du sol, soit à une profondeur minime, tels que les minerais ferrugineux, les terres pyriteuses, alumineuses, et les tourbes. Ils classèrent ces substances sous la qualification générique de *minières*, et n'assujettirent qu'à une simple déclaration ceux qui, parmi les propriétaires de terrains où elles sont situées, voudraient les exploiter.

A ces règles, les législateurs de 1810 en ajoutèrent quelques-unes concernant les usines métallurgiques et l'exploitation des gîtes minéraux autres que ceux réputés mines ou

minières. Ces gîtes, qualifiés de *carrières*, ne furent soumis qu'au droit de police et de surveillance qui appartient à l'autorité publique. Mais, en ce qui concerne les usines, la réserve pure et simple de ce droit ne fut pas jugée une garantie suffisante. La réglementation de ces établissements n'importe pas seulement à la sûreté, à la salubrité publiques, ainsi qu'au meilleur aménagement des richesses minérales; elle intéresse également l'aménagement du combustible dont les usines métallurgiques font une consommation considérable, et celui des eaux que presque toujours elles emploient comme moteur. Ce sont tous ces motifs divers qui ont engagé les législateurs de 1810 à maintenir la défense qui existait déjà de construire aucune usine de cette sorte sans la permission du gouvernement.

Telle est l'économie des principes généraux qui régissent aujourd'hui les établissements minéralurgiques. Les actes législatifs ou réglementaires postérieurs à la loi du 21 avril 1810 en sont simplement le développement ou l'application.

Entrons maintenant dans tous les détails de cette importante matière.

416. Les substances minérales, susceptibles d'un usage industriel, ont donc été divisées en trois catégories. Le législateur, en les classant ainsi, s'est bien moins laissé guider par les notions des sciences naturelles qu'il ne s'est préoccupé des nécessités qui résultent de la manière dont l'exploitation de leurs gîtes respectifs doit être effectuée. C'est ce que nous avons fait ressortir il y a un instant. La loi du 21 avril 1810 porte, en effet, dans son article 1er : « Les masses de substances minérales ou fossiles, renfermées dans le sein de la terre ou existant à la surface, sont classées, *relativement aux règles de l'exploitation de chacune d'elles*, sous les trois qualifications de *mines*, *minières* et *carrières*. »

417. Une loi du 17 juin 1840 est venue assimiler aux *mines*

« les mines de sel gemme, les sources et puits d'eau salée naturellement ou artificiellement. »

La concession des gîtes de sel, l'extraction de cette substance, l'exploitation et le commerce qui s'en font, les établissements où la matière première est traitée : tels sont les objets de deux ordonnances royales des 7 mars-15 avril et 26 juin-10 juillet 1840, présentant l'application des règles tracées dans la loi du 21 avril 1810. Les dispositions de la loi du 17 juin 1841 et des deux ordonnances royales précitées sont d'ailleurs trop nombreuses et trop étendues pour que nous puissions les reproduire dans cet ouvrage.

418. Nous diviserons ce chapitre en quatre sections, où nous traiterons 1° des mines, 2° des minières, 3° des carrières, 4° des usines métallurgiques.

PREMIÈRE SECTION.

DES MINES.

---

419. La loi du 21 avril 1810 porte en son article 2 : « Seront considérées comme *mines* celles connues pour contenir en filons, en couches ou en amas, de l'or, de l'argent, du platine, du mercure, du plomb, du fer en filons ou couches, du cuivre, de l'étain, du zinc, de la calamine, du bismuth, du

cobalt, de l'arsenic, du manganèse, de l'antimoine, du molybdène, de la plombagine et autres matières métalliques, du soufre, du charbon de terre ou de pierre, du bois fossile, des bitumes, de l'alun et des sulfates à base métallique. »

L'énumération légale étant suivie ici de ces termes : « et autres matières métalliques, » il faut en conclure qu'elle n'est en rien limitative, et qu'on doit comprendre parmi les mines tous les minéraux quelconques à base métallique, bien qu'ils ne soient point dénommés spécialement dans la loi de 1810.

420. Peu importe, d'ailleurs, l'apparence sous laquelle se présentent les substances dénommées dans cet article 2. C'en est la nature, la composition intime, bien plus que la disposition géologique qu'il faut considérer pour savoir si elles doivent être réputées mines ou non.

C'est ainsi qu'il a été jugé que, dans le périmètre de la concession de Pyremont-Seyssel, ayant pour objet des minerais bitumineux, les calcaires mêmes, placés à la surface du sol ou à une profondeur minime, devaient, par cela qu'ils sont imprégnés de bitume, être regardés comme faisant partie de la mine, et ne pouvaient être exploités à titre de carrières par les maîtres des terrains où ils sont situés[1].

421. On pourrait croire cependant que la règle énoncée au commencement du numéro précédent subit une exception en ce qui concerne le fer; car, d'une part, il semble résulter des termes de l'article 2 ci-dessus, que ce métal n'est considéré comme mine que lorsqu'il se présente en *filons* ou *couches*; et, d'autre part, nous verrons encore, par l'énumération des minières contenue en l'article 3[2], que la loi semble placer dans cette dernière catégorie les minerais de fer, dès qu'ils se présentent sous forme d'*alluvions*. Mais c'est là un classement qu'il faut se garder d'accepter à la lettre. Le lé-

[1] Conseil d'État, 19 juillet 1848 (Heudebert); *id.*, 23 août 1853 (Gallaud).
[2] V. cet article au numéro 536.

1810. 18 novembre; décret : *Organisation du corps impérial des ingénieurs des mines.*

1811. 6 mai; décret : *Assiette des redevances fixes et proportionnelles sur les mines.*

1813. 3 janvier; décret : *Dispositions de police relatives à l'exploitation des mines.*

» 4 juillet; décret : *Règlement pour les carrières de pierres calcaires, dites* pierres à bâtir, *dans les départements de la Seine et de Seine-et-Oise*[1].

1821. 23 décembre; ordonnance du roi : *Exploitation du minerai de fer dans les terrains houillers du département de la Loire.*

1838. 27 avril-4 mai; loi : *Asséchement et exploitation des mines.*

1840. 17-26 juin; loi : *Mines de sel, sources ou puits d'eau salée.*

1841. 7 mars; ordonnance du roi : *Concessions des mines de sel, permission d'usines pour la fabrication du sel.*

» 23 mai-1er juillet; ordonnance du roi : *Enquêtes administratives devant précéder l'application de la loi du* 27 *avril* 1838.

1842. 18 avril-23 mai; ordonnance du roi : *Élection de domicile à faire par les concessionnaires de mines.*

1843. 26 mars-15 avril; ordonnance du roi ; *Mesures à prendre en cas d'exploitations dangereuses pour la sûreté publique ou celle des ouvriers.*

1851. 24 décembre; décret : *Service des mines, corps des ingénieurs des mines.*

1852. 25 mars; décret : *Pouvoir des préfets pour l'autorisation des bocards et patouillets sur cours d'eau non navigables ni flottables.*

» 23 octobre-4 décembre; décret : *Prohibition de réunir des concessions de mines de même nature.*

1854. 10 mai-1er juin; décret : *Honoraires et frais de déplacement dus aux ingénieurs des mines pour leur intervention dans les affaires d'intérêt départemental, communal ou privé.*

413. Bibliographie :

1825. Blavier, *Nouveau Code des mines, faisant suite à la jurisprudence générale des mines en Allemagne, contenant un recueil complet des lois et actes du gouvernement français, relatifs aux mines, usines, carrières, tourbières, salines, etc.;* 1 vol. in-8, Paris.

[1] L'énumération des règlements locaux relatifs aux carrières et postérieurs à celui-ci, qui est le premier, se trouve au numéro 576.

1828. Locré, *Législation sur les mines* ou *Loi du* 21 *avril* 1810 *expliquée par les discussions du Conseil d'État, les exposés de motifs, rapports, discours, etc.;* 1 vol. in-8, Paris[1].

1829. Barrier, *Code des mines* ou *Recueil des lois, arrêts, décrets, ordonnances, règlements, concernant les mines, minières, salines et carrières, etc.;* 1 vol. in-8, Paris et Lyon.

1833. Brixhe, *Essai d'un répertoire raisonné de législation et de jurisprudence en matière de mines, minières, tourbières, carrières, etc.;* 2 vol. in-8, Liége.

1836. Delebecque, *Traité de la législation des mines, minières et carrières en France et en Belgique, suivi du commentaire de la loi du* 21 *avril* 1810; 2 vol. in-8, Paris.

1838. Richard, *Législation française sur les mines, minières, carrières, tourbières, salines, usines, établissements, ateliers, exploitations, où se traite la matière minérale, tels que forges, hauts-fourneaux, lavoirs;* 2 vol. in-8, Paris.

1840. Ravinet, *Code des ponts et chaussées et des mines;* 7 vol. in-8, Paris.

1841. Mirabel-Chambaud, *Code des établissements industriels concédés et autorisés sur demandes directes;* 2 vol. in-8, Paris : *passim.*

1844. Peyret-Lallier, *Traité sous forme de commentaire sur la législation des mines, minières, carrières, tourbières, usines, etc.;* 2 vol. in-8, Paris et Lyon.

1846. Chicora et Ern. Dupont, *Nouveau Code des mines* ou *Recueil méthodique et chronologique des lois et règlements concernant les mines, minières, carrières et usines, depuis* 1791 *jusqu'à* 1846, *annoté des décisions administratives et judiciaires rendues en France et en Belgique;* 1 vol. in-8, Bruxelles.

1852. Chicora, *Supplément du nouveau Code des mines, annoté;* 1 vol. in-8, Bruxelles.

1853. Ét. Dupont, *Traité pratique de la jurisprudence des mines, minières, forges et carrières;* 2 vol. in-8, Paris.

1854. Bayon, *Dissertation sur l'article* 11 *de la loi du* 21 *avril* 1810; 2e édit, broch. in-8, Saint-Étienne.

» Dalloz, XXXIe volume du *Répertoire méthodique et alphabétique de législation, etc.;* in-4, Paris : vis MINES, MINIÈRES ET CARRIÈRES.

» De Serrigny, *Questions et traités de droit administratif;* 1 vol. in-8, Paris : vo MINES, p. 532 et suiv.

[1] Ce volume est un tirage à part d'une portion du tome IX de la *Législation civile, commerciale et criminelle de la France,* par le baron Locré; 31 vol. in-8, Paris, 1827.

1855. Rey, *De la propriété des mines et de ses conséquences, d'après les principes de la loi du 21 avril* 1810 ; 1 vol. in-8.

1857. Dufour, VI[e] volume du *Traité de droit administratif appliqué ;* 7 vol. in-8, Paris : v[is] MINES, MINIÈRES, CARRIÈRES.

» Dufour, *Les lois des mines. Traité pratique à l'usage des concessionnaires de mines, des exploitants de minières, carrières et tourbières, des maîtres d'usines affectées au traitement des substances minérales, et des propriétaires de terrains ou bâtiments situés dans le voisinage des mines ou des établissements métallurgiques, etc. ;* 1 vol. in-8, Paris [1].

» Lamé-Fleury, *De la législation minérale sous l'ancienne monarchie* ou *Recueil méthodique et chronologique des lettres patentes, édits, ordonnances, etc., etc. ;* 1 vol. in-8, Paris.

» Lamé-Fleury, *Texte annoté de la loi du 21 avril* 1810, *concernant les mines, les minières, etc. ;* 1 vol. in-8, Paris.

414. Sous le titre d'établissements minéralurgiques, nous comprenons tout à la fois et les emplacements où s'effectue l'extraction des substances minérales, et les usines où, à la suite de cette extraction, celles de ces substances qui sont métalliques sont fondues, décomposées, manipulées et transformées. Tous ces établissements sont l'objet de règlements publics dont, au commencement de ce livre, nous avons indiqué le but [2] et dont maintenant nous allons tracer rapidement l'historique.

415. Les sociétés sentirent de bonne heure la nécessité d'aménager les gîtes minéraux et d'en régler l'exploitation au mieux des intérêts des générations présentes comme des générations futures. L'idée dut leur en venir d'autant plus facilement que les substances dont il s'agit, en même temps qu'elles donnent une satisfaction indispensable à des besoins aussi pressants que nombreux, sont de celles qui ne se reproduisent pas au fur et à mesure de leur emploi.

[1] C'est le chapitre des *Mines, minières, etc.* du *Traité de droit administratif appliqué,* dont il a été fait un tirage à part, et auquel il a été ajouté, comme annexes, un certain nombre de lois, de règlements et de circulaires, relatifs à la matière.

[2] V. n. 7, p. 13.

Les législateurs comprirent vite que pour mettre ces richesses souterraines à l'abri de la dilapidation, il ne s'agissait que de limiter dans la mesure voulue le droit du propriétaire de la surface et de déclarer en principe que, parmi les substances minérales, les plus rares et les plus nécessaires étaient à la disposition de la société, représentée par son gouvernement.

C'est ce qu'avaient fait d'une manière plus ou moins explicite les empereurs de Constantinople dans leurs constitutions[1]. C'est ce que firent nos rois dans un grand nombre d'édits, notamment dans ceux des 30 mai 1413, 15 septembre 1548, juin 1601, février 1722, 14 janvier 1744 et 19 mars 1783, lesquels, du reste, n'ont plus aujourd'hui qu'un intérêt purement historique.

Voici en quels termes Domat résume les principes qui, sous notre ancien régime, étaient suivis en matière de mines : « La nécessité des métaux, non-seulement pour les monnaies, pour l'usage des armes et celui de l'artillerie, mais pour une infinité d'autres besoins et commodités dont plusieurs regardent l'intérêt public, rend ces matières et celles des autres métaux si utiles et si nécessaires dans un Etat, qu'il est de l'ordre de la police que le souverain ait sur les mines de ces matières un droit indépendant de celui des propriétaires des lieux où elles se trouvent ; et d'ailleurs on peut dire que leur droit, dans son origine, a été borné à l'usage de leurs héritages pour y semer, planter ou bâtir, ou pour d'autres semblables usages, et que leurs titres n'ont pas supposé un droit sur les mines qui étaient inconnues, et dont la nature destine l'usage au public par le besoin que peut avoir un Etat des métaux et autres matières singulières qu'on tire des mines[2]. »

Ces principes ne furent pas d'ailleurs appliqués sous l'au-

[1] LL. 1, 3, 6, C. *De metall.*
[2] *Droit public*, liv. II, chap. XXII, numéro 19.

cien régime sans de nombreux abus. Comme la plupart des concessions étaient alors, chose assez naturelle sous une monarchie absolue, accordées à la faveur et à l'intrigue, il en résulta pour les propriétaires du sol une source de vexations, une cause d'exactions continuelles.

Aussi le système des concessions fut-il vivement attaqué au moment de la révolution de 1789. On alla jusqu'à revendiquer pour le maître de la surface, non pas seulement un droit de préférence sur l'exploitation, mais la propriété même du gîte minéral. Dans la discussion qui précéda la loi du 12 juillet 1791, Mirabeau combattit vivement ces prétentions : « Veut-on examiner, disait-il, si les mines sont essentiellement des propriétés privées dépendantes de la surface qui les couvre?... Je dis que la société n'a fait une propriété du sol qu'à la charge de la culture; et, sous ce rapport, le sol ne s'entend que de la surface. Je dis que, dans la formation de la société, on n'a pu regarder comme propriété que les objets dont la société pouvait alors garantir la conservation. Or, comment aurait-on empêché qu'à douze cents pieds au-dessous d'un propriétaire on n'exploitât la mine que le propriétaire du sol aurait prétendu lui appartenir? Je dis que si l'intérêt commun et la justice sont les deux fondements de la propriété, l'intérêt commun et l'équité n'exigent pas que les mines soient des accessoires de la surface. Je dis que l'intérieur de la terre n'est pas susceptible d'un partage; que les mines, par leur nature irrégulière, le sont encore moins; que, quant à la surface, l'intérêt de la société est que les propriétés soient divisées; que, dans l'intérieur de la terre, il faudrait au contraire les réunir, et qu'ainsi la législation qui admettrait deux sortes de propriété comme accessoires l'une de l'autre, et dont l'une serait inutile par cela seul qu'elle aurait l'autre pour base et pour mesure, serait absurde... Enfin, je dis qu'il n'est presque aucune mine qui réponde physique-

ment au sol de tel propriétaire. La direction oblique d'une mine de l'est à l'ouest la fait toucher, dans un très-court espace, à cent propriétés différentes... » Mirabeau, toutefois, n'osait tirer de ces prémisses des conclusions absolues. C'est ainsi qu'il consentait à laisser au propriétaire de la surface la jouissance des mines qui pourraient être exploitées à ciel ouvert ou avec fosse jusqu'à la profondeur de cent pieds. Mais, quant aux gîtes inférieurs, il demandait qu'ils fussent mis à la disposition de la nation pour être concédés, sauf à ce que la concession en fût accordée de préférence aux maîtres de la surface.

Ces éléments furent la base de la loi du 12 juillet 1791, dans les articles 1er et 3 de laquelle nous lisons : « Les mines et minières, tant métalliques que non métalliques, ainsi que les bitumes, charbons de terre ou de pierre et pyrites, sont à la disposition de la nation, en ce sens seulement que ces substances ne pourront être exploitées que de son consentement et sous sa surveillance... Les propriétaires de la surface auront toujours la préférence et la liberté d'exploiter les mines qui pourraient se trouver dans leurs fonds, et la permission ne pourra leur en être refusée lorsqu'ils la demanderont... Ils jouiront en outre de celles de ces mines qui pourront être exploitées ou à tranchées ouvertes, ou avec fosse et lumière, jusqu'à cent pieds de profondeur seulement. »

Ces dispositions ont disparu devant la loi subséquente du 21 avril 1810, sous le régime de laquelle nous sommes placés encore aujourd'hui.

La préparation de cette loi ne laissa pas que d'embarrasser ses auteurs [1]; car si, d'une part, ils sentaient la nécessité non-seulement de maintenir, mais encore de renforcer l'ancien principe qui place la concession et l'exploitation des mines

[1] V. Locré, *Législation civile*, t. IX, p. 145 et 160.

dans les mains du gouvernement, ils se trouvaient d'autre part, en présence d'un autre principe que naguère ils venaient de formuler dans l'article 552 du Code civil : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. » Ils essayèrent donc d'une sorte de compromis entre le gouvernement et le propriétaire du sol, entre la prérogative de l'un et le droit de l'autre. A celui-ci, ils reconnurent un droit sur les produits de la mine située sous son héritage, droit non défini et d'ailleurs complètement illusoire jusqu'au jour de la concession, époque à laquelle seulement il vient se résoudre en une redevance pécuniaire, arbitrairement évaluée. Mais aussi, moyennant ce prix qui, au compte des auteurs de la loi, devait désintéresser le maître du terrain, on prétendit attribuer au gouvernement un pouvoir absolu et complet sur tous les gîtes minéraux qui viendraient à être découverts ; il en eut la libre disposition et ne fut plus obligé, dans le choix du concessionnaire, de tenir compte de la qualité des propriétaires de la surface. Les législateurs de 1810 méconnurent également la faculté, réservée antérieurement à ceux-ci, d'exploiter les gîtes à ciel ouvert jusqu'à la profondeur de cent pieds. Seulement, parmi les substances réputées susceptibles de concession par la loi de 1791, ils choisirent celles qui, moins rares et moins précieuses, se présentent, sinon toujours, du moins habituellement, soit à la surface du sol, soit à une profondeur minime, tels que les minerais ferrugineux, les terres pyriteuses, alumineuses, et les tourbes. Ils classèrent ces substances sous la qualification générique de minières, et n'assujettirent qu'à une simple déclaration ceux qui, parmi les propriétaires de terrains où elles sont situées, voudraient les exploiter.

A ces règles, les législateurs de 1810 en ajoutèrent quelques-unes concernant les usines métallurgiques et l'exploitation des gîtes minéraux autres que ceux réputés mines ou

minières. Ces gîtes, qualifiés de *carrières*, ne furent soumis qu'au droit de police et de surveillance qui appartient à l'autorité publique. Mais, en ce qui concerne les usines, la réserve pure et simple de ce droit ne fut pas jugée une garantie suffisante. La réglementation de ces établissements n'importe pas seulement à la sûreté, à la salubrité publiques, ainsi qu'au meilleur aménagement des richesses minérales; elle intéresse également l'aménagement du combustible dont les usines métallurgiques font une consommation considérable, et celui des eaux que presque toujours elles emploient comme moteur. Ce sont tous ces motifs divers qui ont engagé les législateurs de 1810 à maintenir la défense qui existait déjà de construire aucune usine de cette sorte sans la permission du gouvernement.

Telle est l'économie des principes généraux qui régissent aujourd'hui les établissements minéralurgiques. Les actes législatifs ou réglementaires postérieurs à la loi du 21 avril 1810 en sont simplement le développement ou l'application.

Entrons maintenant dans tous les détails de cette importante matière.

416. Les substances minérales, susceptibles d'un usage industriel, ont donc été divisées en trois catégories. Le législateur, en les classant ainsi, s'est bien moins laissé guider par les notions des sciences naturelles qu'il ne s'est préoccupé des nécessités qui résultent de la manière dont l'exploitation de leurs gîtes respectifs doit être effectuée. C'est ce que nous avons fait ressortir il y a un instant. La loi du 21 avril 1810 porte, en effet, dans son article 1er : « Les masses de substances minérales ou fossiles, renfermées dans le sein de la terre ou existant à la surface, sont classées, *relativement aux règles de l'exploitation de chacune d'elles*, sous les trois qualifications de *mines*, *minières* et *carrières*. »

417. Une loi du 17 juin 1840 est venue assimiler aux *mines*

« les mines de sel gemme, les sources et puits d'eau salée naturellement ou artificiellement. »

La concession des gîtes de sel, l'extraction de cette substance, l'exploitation et le commerce qui s'en font, les établissements où la matière première est traitée : tels sont les objets de deux ordonnances royales des 7 mars-15 avril et 26 juin-10 juillet 1840, présentant l'application des règles tracées dans la loi du 21 avril 1810. Les dispositions de la loi du 17 juin 1841 et des deux ordonnances royales précitées sont d'ailleurs trop nombreuses et trop étendues pour que nous puissions les reproduire dans cet ouvrage.

418. Nous diviserons ce chapitre en quatre sections, où nous traiterons 1° des mines, 2° des minières, 3° des carrières, 4° des usines métallurgiques.

PREMIÈRE SECTION.

DES MINES.

419. Des substances qualifiées de mines par la loi; texte.

420. C'est la nature et la composition minéralogique bien plus que la forme extérieure qui distinguent de toutes les autres les substances réputées mines.

421. Toutefois les minerais de fer ne sont réputés mines qu'autant qu'ils ne sont pas jugés susceptibles d'exploitation à ciel ouvert.

422. La question préjudicielle de savoir si une substance minérale doit être réputée mine ou non est de la compétence de l'administration.

423. Division.

---

419. La loi du 21 avril 1810 porte en son article 2 : « Seront considérées comme *mines* celles connues pour contenir en filons, en couches ou en amas, de l'or, de l'argent, du platine, du mercure, du plomb, du fer en filons ou couches, du cuivre, de l'étain, du zinc, de la calamine, du bismuth, du

cobalt, de l'arsenic, du manganèse, de l'antimoine, du molybdène, de la plombagine et autres matières métalliques, du soufre, du charbon de terre ou de pierre, du bois fossile, des bitumes, de l'alun et des sulfates à base métallique. »

L'énumération légale étant suivie ici de ces termes : « et autres matières métalliques, » il faut en conclure qu'elle n'est en rien limitative, et qu'on doit comprendre parmi les mines tous les minéraux quelconques à base métallique, bien qu'ils ne soient point dénommés spécialement dans la loi de 1810.

420. Peu importe, d'ailleurs, l'apparence sous laquelle se présentent les substances dénommées dans cet article 2. C'en est la nature, la composition intime, bien plus que la disposition géologique qu'il faut considérer pour savoir si elles doivent être réputées mines ou non.

C'est ainsi qu'il a été jugé que, dans le périmètre de la concession de Pyremont-Seyssel, ayant pour objet des minerais bitumineux, les calcaires mêmes, placés à la surface du sol ou à une profondeur minime, devaient, par cela qu'ils sont imprégnés de bitume, être regardés comme faisant partie de la mine, et ne pouvaient être exploités à titre de carrières par les maîtres des terrains où ils sont situés[1].

421. On pourrait croire cependant que la règle énoncée au commencement du numéro précédent subit une exception en ce qui concerne le fer; car, d'une part, il semble résulter des termes de l'article 2 ci-dessus, que ce métal n'est considéré comme mine que lorsqu'il se présente en *filons* ou *couches*; et, d'autre part, nous verrons encore, par l'énumération des minières contenue en l'article 3[2], que la loi semble placer dans cette dernière catégorie les minerais de fer, dès qu'ils se présentent sous forme d'*alluvions*. Mais c'est là un classement qu'il faut se garder d'accepter à la lettre. Le lé-

[1] Conseil d'Etat, 19 juillet 1848 (Heudebert); *id.*, 22 août 1853 (Galland).

[2] V. cet article au numéro 536.

gislateur a pris soin lui-même d'expliquer, dans des dispositions ultérieures, la manière dont il a prétendu classer les minerais ferrugineux. Il ressort, en effet, des articles 68 et 69 de la loi du 21 avril 1810, lesquels seront cités en leur lieu [1], que le fer et ses composés ne prennent le caractère de mines que lorsqu'il y a nécessité de les exploiter par puits ou galeries souterraines. Mais ils sont des minières, même alors qu'ils sont disposés en filons ou par couches, s'il est possible de les exploiter à ciel ouvert [2]. Ici encore c'est donc bien moins la manière géologique dont les minerais de fer se présentent que le mode d'exploitation dont ils sont susceptibles qui influe sur leur classement.

Voilà pour la théorie; maintenant, nous reconnaissons qu'en fait il arrivera que les minerais disposés en couches ou filons seront moins fréquemment que les minerais d'alluvion susceptibles d'une exploitation à ciel ouvert : c'est certainement sur ce fait physique que se trouve fondée la rédaction des articles 2 et 3 précités, relative aux gîtes ferrugineux.

422. Tel cas peut se présenter où il importe de savoir si un gîte minéral, prétendu *mine* dans le sens de l'article 2 ci-dessus, mérite bien réellement cette qualification légale. C'est une question qui ne laisse pas que d'avoir son intérêt, puisque, suivant que cette qualification devra être attribuée ou non à ce gîte, le droit du maître de la surface sera plus ou ou moins étendu, plus ou moins complet; s'agit-il d'une mine, celui-ci n'y a pas, n'y a jamais eu de droit de propriété; ce droit lui appartient, au contraire, si la substance litigieuse ne se présente pas avec les caractères d'une mine.

[1] V. n. 557.

[2] Peyret-Lallier, n. 556; Dalloz, n. 607, 660. — Conseil d'État, 22 août 1853 (Galland). — V. sur cette question les remarquables conclusions de M. Cornudet, commissaire du gouvernement, dans l'affaire de la Compagnie des houillères de l'Aveyron, au Conseil d'État, le 13 août 1850; Lebon, *Arrêts du Conseil*, vol. de 1850, p. 768.

Mais bien que la question doive, suivant qu'elle sera tranchée, avoir pour le maître de la surface l'un ou l'autre de ces effets, il ne faut pas la prendre pour une question de propriété ressortissant forcément aux tribunaux civils[1]. Ce droit, que le maître du sol peut avoir ou n'avoir pas sur le gîte minéral, c'est la conséquence ultérieure, subordonnée, de la solution. Le résultat principal, immédiat, c'est de savoir si ce gîte est concessible ou non; c'est-à-dire si sa nature est telle qu'il se trouve placé virtuellement parmi les substances que la loi, par des motifs d'intérêt public, a mises à la disposition de la société et du gouvernement. Or, il est de règle générale qu'à l'administration seule appartient l'appréciation des points où l'utilité publique se trouve engagée.

423. La matière des mines va se diviser en six articles, où nous traiterons : 1° de la propriété de la mine avant que concession en soit faite; 2° des concessions de mines sous le régime de la loi du 21 avril 1810; 3° de la propriété des mines après leur concession; 4° des obligations des concessionnaires de mines; 5° de l'action des autorités administratives et judiciaires en ce qui concerne l'exploitation des mines; 6° des mines dont la concession ou la jouissance serait antérieure à la loi du 21 avril 1810.

Article Ier.

De la propriété des mines avant toute concession.

424. Les mines forment une propriété souterraine, distincte de la propriété du sol à sa surface.

425. Sous l'empire de la loi de 1810, le maître de cette surface n'a aucun droit d'exploitation sur les gîtes situés à moins de cent pieds de profondeur; exception.

[1] Lyon, 18 juillet 1839 (Coignet).—*Contra*, Conseil des mines de Belgique, 20 juillet 1849; Dufour, *droit administ.*, n. 215.

426. Si c'est dès l'instant de sa découverte, ou seulement du moment qu'elle est concédée, qu'une mine forme une propriété distincte.
427. Le droit abstrait que le propriétaire de la surface peut avoir sur la mine ou ses produits est liquidé par l'acte de concession.

---

424. La première remarque qui frappe en cette matière, c'est l'exception toute particulière qu'y subit le principe de l'article 552 du Code Napoléon, aux termes duquel la propriété du sol à sa surface emporte celle du dessous non moins que celle du dessus[1].

La loi du 21 avril 1810 dispose, en effet, article 5 : « Les mines ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'un acte de concession délibéré en Conseil d'Etat. » Et dans les articles suivants, que nous aurons bientôt l'occasion de citer, elle autorise le gouvernement à consentir cette concession même à des individus autres que le propriétaire de la surface du sol.

Il s'ensuit qu'au point de vue de la loi, les mines forment autant de propriétés souterraines, parallèles à la propriété de la surface du sol, lesquelles, relativement à l'exploitation qu'il est permis d'en faire, sont remises à la disposition absolue du gouvernement.

425. Sous l'empire de la loi du 12 juillet 1791, cette propriété souterraine, distincte de la propriété superficiaire, ne commençait qu'à une profondeur de cent pieds de la surface du sol ; de telle sorte que, jusqu'à cette profondeur, le propriétaire avait la faculté de se livrer à l'extraction de toute substance minérale, quelle qu'elle fût. « Les propriétaires de la surface, disait la loi précitée, article 1er, jouiront de celles des mines qui pourront être exploitées ou à tranchée ouverte, ou avec fosse et lumière, jusqu'à cent pieds de profondeur seulement. »

[1] V. cet article au numéro 415, p. 8.

Cette disposition n'a point été reproduite par la loi du 21 avril 1810. Aujourd'hui donc, sous la législation en vigueur, toute substance réputée *mine*, à quelque profondeur qu'elle soit dans le sol, et si minime que soit cette profondeur, se trouve de plein droit soustraite à l'appropriation des maîtres de la surface [1].

Cependant, ceux qui, parmi ces propriétaires, auraient usé, antérieurement à la loi de 1810, du droit d'exploitation que leur avait attribué le législateur de 1791 et qui en auraient fait régulariser l'exercice, pourraient encore s'en prévaloir [2]; il y a là un droit acquis que la loi postérieure n'aurait pu faire disparaître.

426. A quel instant s'opère ainsi la séparation du fonds de terre en deux propriétés superposées et parallèles? Est-ce à l'instant même que la mine est découverte? N'est-ce qu'à celui où elle est l'objet d'une concession?

La question ne laisse pas que d'avoir son importance; car, si c'est à cette dernière époque seulement que le principe de l'article 552 C. Nap. cesse de produire effet, et que la propriété du fonds se trouve scindée et divisée, il arrivera que jusque-là le maître du sol aura eu la propriété de la mine; qu'il aura pu la céder et la vendre; qu'elle aura pu être saisie sur lui et adjugée.

C'est à ces résultats qu'aboutit la jurisprudence de la Cour de cassation [3], qui, pour le juger ainsi, paraît s'être fondée sur l'article 19 de la loi du 21 avril 1810, où nous lisons : « Du moment où une mine sera concédée, même au propriétaire de la surface, cette propriété sera distinguée de celle de la surface, et désormais considérée comme propriété nouvelle [4]. »

[1] Conseil d'Etat, 22 mars 1853 (Galland).
[2] Conseil d'Etat, 19 juillet 1843 (Heudebert).
[3] Cass., 14 juillet 1840 (Dubochet); *id.*, 1er février 1841 (de Castellane).
[4] V. la suite de ce texte au numéro 475.

Nous croyons, pour notre part, qu'il ne faut pas, ainsi que l'a fait la Cour suprême, prendre ce texte trop au pied de la lettre. Il signifie simplement qu'à compter du jour de la concession, le bénéficiaire de cet acte est saisi d'une propriété distincte de celle de la surface; mais de ce qu'il y est dit également que la séparation de ces deux propriétés est dès lors opérée, il ne s'ensuit point que ce n'était pas déjà une chose antérieurement accomplie. L'acte du gouvernement fait l'attribution d'une propriété préexistante, mais il ne crée pas cette propriété; sinon il faudrait admettre, ce qui est impossible[1], que la concession consentie à des tiers est l'expropriation du maître du fonds, et que c'est fort injustement que le législateur autorise ces tiers à pénétrer sur les héritages d'autrui pour y effectuer la recherche des mines. A moins d'aller jusque-là, l'on doit croire que, dès avant leur concession, les mines constituent déjà des propriétés distinctes de la surface du sol, lesquelles restent sans doute à l'état d'abstractions et d'éventualités, tant qu'elles ne sont pas découvertes, mais qui, aussitôt qu'invention en est faite, se manifestent virtuellement et par l'effet seul de la loi.

C'est en partant de là que le Conseil royal des mines de Belgique a pensé, ainsi que cela résulte d'un de ses avis, en date du 17 mars 1848, et fort justement, selon nous, que les mines, depuis leur découverte jusqu'à leur concession, sont des choses hors du commerce, qui ne peuvent être l'objet, de la part des propriétaires de la surface, ni d'une vente, ni de toute autre convention : «... Attendu que, bien que d'après la jurisprudence de Belgique, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous, et que celui qui a dans son fonds des mines non détachées du sol par une concession, ne peut en être dépossédé par un fait illégal, il est vrai de

[1] V. le numéro suivant.

dire néanmoins qu'aussi longtemps que la mine n'a pas été régulièrement concédée, elle se trouve placée hors du commerce, qu'elle est indisponible dans les mains du propriétaire de la surface et reste à la disposition de la nation; d'où la conséquence qu'elle ne peut être l'objet d'une vente séparée du fonds, pas plus que de toute autre convention... »

427. Bien qu'à proprement parler on puisse donc dire que le maître de la surface n'a jamais eu, à aucun moment, la propriété de la mine, il est certain, d'autre part, que le législateur de 1810 s'est refusé à constater la chose d'une manière expresse[1]. Il a voulu, au contraire, reconnaître au profit du maître de la surface certains droits abstraits sur le *produit* des mines, droits qu'il n'a, d'ailleurs, ni déterminés, ni dénommés. L'article 6 de la loi se contente, en effet, de dire que ces droits doivent être liquidés par l'acte de concession : « Cet acte règle les droits des propriétaires de la surface sur le produit des mines concédées. » Puis, dans l'article 18, il est ajouté : « La valeur des droits résultant en faveur du propriétaire de la surface, en vertu de l'article 6 de la présente loi, demeurera réunie à la valeur de ladite surface et sera affectée avec elle aux hypothèques prises par les créanciers du propriétaire. »

Au sujet de cette dernière disposition, nous ferons remarquer que les droits dont s'agit pourraient cependant être séparés de la surface en vertu de conventions ultérieures. Si, par exemple, le maître de cette surface la vendait, mais en se réservant le droit à la redevance annuelle, cette redevance constituerait dès lors une redevance mobilière, saisissable comme toute autre rente de cette nature[2].

Nous voici arrivé au moment de parler de l'influence que peut avoir sur la propriété de la mine l'acte de concession;

[1] V. n. 415.
[2] Cass., 13 novembre 1848 (Chol); *id.*, 24 juillet 1850 (Heurtier).

mais, avant de le faire, il convient que nous exposions tout ce qui concerne cet acte même.

Article II.

Des concessions de mines sous le régime de la loi du 21 avril 1810.

---

428. Comme toute demande en concession doit avoir pour objet un gîte minéral déterminé dans sa nature, son emplacement, sa disposition géologique, nous devons nous occuper en premier lieu des moyens par lesquels on arrive à ces déterminations essentielles : la découverte d'une mine étant, pour qu'il soit possible d'en obtenir la concession, la condition *sine quâ non*.

Dans un premier paragraphe, nous traiterons donc de la recherche et de la découverte des mines ; deux autres paragraphes seront successivement consacrés aux demandes en concession de mines et aux décrets de concession.

§ 1er. — Recherche et découverte des mines.

---

429. La loi du 21 avril 1810 dispose en ces termes « : Art. 10. Nul ne peut faire des recherches pour découvrir des mines, enfoncer des sondes ou tarières sur un terrain qui ne lui appartient pas, que du consentement du propriétaire de la surface, ou avec l'autorisation du gouvernement, donnée après avoir consulté l'administration des mines, à la charge d'une préalable indemnité envers le propriétaire, et après qu'il aura été entendu. — Art. 11. Nulle permission de recherches ni concession de mines ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes, et d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenant aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou

des habitations. — Art. 12. Le propriétaire pourra faire des recherches, sans formalités préalables, dans les lieux réservés par le précédent article, comme dans les autres parties de sa propriété; mais il sera obligé d'obtenir une concession avant d'y établir une exploitation. Dans aucun cas, les recherches ne pourront être autorisées dans un terrain déjà concédé. »

430. Les découvertes de gîtes minéraux accroissent incessamment la fortune publique. Favoriser ces découvertes, et, pour cela, faciliter les recherches, tel est le but que s'est proposé le législateur dans les dispositions précitées.

En conséquence, il a reconnu, d'une part, la faculté que le propriétaire de la surface a de rechercher les mines que renfermerait le sol de son héritage; mais, d'autre part, il a attribué au gouvernement un droit parallèle, le droit d'autoriser les tiers à faire dans ce sol des explorations, à défaut du propriétaire, — ou même concurremment avec celui-ci[1]. L'attribution qui est ainsi faite au gouvernement est, d'ailleurs, le corollaire du principe qui, distinguant la propriété des gîtes minéraux de celle de la surface, permet à la nation de disposer de la première.

431. Le propriétaire qui veut exercer son droit de recherche agit librement, en vertu de sa qualité même; il n'est tenu, vis-à-vis de l'autorité publique, à aucune soumission préalable.

Il peut même transporter son droit à autrui; et le tiers qui agit avec son consentement n'est pas plus que lui obligé de se munir de l'agrément administratif. Aux termes de l'article 10 de la loi du 21 avril 1810, ce n'est que là où ce consentement fait défaut que l'autorisation du gouvernement devient nécessaire.

Il a été jugé que l'aliénation du droit de recherche faite par le propriétaire de la surface est opposable au tiers acquéreur

[1] Avis du Conseil des mines de Belgique, 26 janvier 1849.

ultérieur du fonds : « Attendu que ce droit de recherche n'est pas un simple droit personnel qui puisse se résoudre en dommages-intérêts, mais bien un véritable attribut de la propriété, un droit immobilier de sa nature, puisqu'il est inhérent à l'immeuble lui-même[1]. »

432. Les individus qui, voulant faire des explorations sur le fonds d'autrui, ne peuvent en obtenir la permission du propriétaire, n'ont pas d'autre ressource que de s'adresser au gouvernement. Celui-ci, d'après l'article 10 précité, a le droit d'autoriser leurs recherches, mais à la condition de consulter auparavant l'administration des mines, et d'entendre, dans ses observations, le propriétaire qui, en outre, doit être indemnisé.

Une instruction ministérielle du 3 août 1810, relative à l'exécution de la loi du 21 avril précédent, trace le tableau des formalités administratives qui accompagnent et qui suivent les demandes en autorisation de recherches.

D'après cette instruction, la demande est adressée au préfet. Elle « doit contenir, d'une manière précise, l'objet de la recherche, la désignation du terrain et les noms et domicile du propriétaire du terrain. Le préfet prend l'avis de l'ingénieur des mines qui fait connaître la nature du terrain, la probabilité du succès que présentent les circonstances locales et la meilleure direction à suivre dans les travaux. L'arrêté du préfet qui statue sur la demande doit énoncer les noms, qualités et domicile du demandeur, la date de la demande, l'objet de la recherche, la désignation précise du lieu ou des lieux sur lesquels elle pourra porter, la date de la communication faite au propriétaire du terrain, l'avis de l'autorité locale (du maire), celui de l'ingénieur des mines, la discussion de l'opposition de la part du propriétaire ou des propriétaires, s'ils en ont fait, l'avis des experts sur l'indemnité à payer aux propriétaires, en-

[1] Cass., 16 juin 1856 (Grandin).

fin, l'opinion motivée du préfet sur le tout, en conséquence de laquelle ce magistrat admet ou rejette la demande, en fixant, en cas d'admission, la durée de la permission, l'étendue des terrains sur lesquels elle devra porter, et ordonne le renvoi de son arrêté et des pièces de l'affaire au ministre, *pour être statué définitivement.* »

Ces derniers mots renferment une erreur évidente. Le ministre des travaux publics n'a pas à coup sûr compétence pour prononcer définitivement en cette matière, puisque, aux termes de l'article 10 précité de la loi du 21 avril 1810, c'est *le gouvernement* seul qui est chargé d'accorder la permission. Au surplus, la pratique s'est conformée au texte de la loi. Aujourd'hui les décisions définitives sur les demandes en recherche sont rendues, lorsqu'elles sont favorables, sous forme de règlements d'administration publique.

433. Les oppositions qui seraient formulées au cours de l'instruction administrative dont est suivie toute demande en permission de recherches, sont soumises aux mêmes règles que les oppositions en matière d'établissements hydrauliques[1]. En conséquence, elles ne sont tranchées par le règlement d'administration publique, qu'autant qu'elles ne soulèvent que des questions d'opportunité ou de convenance. Quant à celles qui seraient fondées sur des droits de propriété, elles demeurent réservées, et ne peuvent être jugées que par les tribunaux civils. Telles sont les oppositions motivées sur l'article 11 précité, qui protège, comme nous allons le voir, les habitations et les clôtures murées contre le voisinage trop rapproché des travaux d'exploration[2]; ou encore sur l'existence d'une concession antérieure, qui aurait précisément pour objet le périmètre dans lequel on prétendrait pousser les recherches[3].

[1] V. n. 329 et suiv.
[2] Conseil d'État. 18 février 1846 (Ponelle).
[3] V. n. 440.

434. Lorsque l'autorisation est obtenue, elle confère à celui qui en est le bénéficiaire un titre dont la valeur et l'exécution doivent être assurées par justice.

L'instruction ministérielle du 3 août 1810, déjà citée, en détermine les suites en ces termes : « La durée des permissions de recherches, d'après les anciens usages auxquels il n'est point dérogé, n'excède pas deux années ; elles peuvent être renouvelées après cette époque, s'il y a lieu, sur l'avis de l'administration des mines et aux mêmes conditions, à l'égard des propriétaires des terrains. Les travaux doivent être mis en activité dans les trois mois de la date de la permission accordée. Les travaux doivent être suivis avec activité, et, dans le cas d'inaction formellement constatée, après avoir entendu le permissionnaire, et sur le rapport du préfet du département et de l'administration des mines, la permission peut être révoquée et accordée à d'autres. »

435. Le permissionnaire ne saurait puiser dans l'autorisation « le droit de faire des sondages, ou d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenant aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou habitations. » C'est l'article 11 de la loi de 1810 qui le veut ainsi.

Mais cette prohibition concernant, outre les recherches de mines, les exploitations de concessions, nous attendrons que nous soyons arrivé à ce dernier sujet pour exposer les difficultés aussi graves que nombreuses que fait naître l'application de cet article.

436. Il faut que l'indemnité due au propriétaire de la surface soit acquittée préalablement aux travaux d'exploitation : l'article 10 l'exige.

C'est cependant là une condition difficile à remplir. L'indemnité, dans ce cas comme dans tout autre, n'est que la re-

présentation du préjudice causé; or, comment apprécier ce préjudice avant même que les travaux soient entrepris, avant qu'il ait, par conséquent, commencé d'être? Le propriétaire devra donc se contenter, soit d'une caution, soit de la consignation d'une indemnité approximative. Ce n'est qu'après la cessation des recherches sur son fonds que le dédommagement pourra être définitivement réglé [1].

437. L'évaluation et le règlement de l'indemnité s'effectuent conformément aux articles 43-46 de la loi du 21 avril 1810.

Ces dispositions concernent également les indemnités dues à raison des terrains, dont les concessionnaires de mines s'emparent pour y établir leurs travaux d'exploitation. C'est donc au moment où nous aurons à parler de ces occupations de terrains que nous reproduirons ces articles et que nous en donnerons le commentaire [2].

438. L'indemnité, dont le règlement se fait ainsi, est, bien entendu, celle-là seulement qui est due lorsque l'explorateur agit avec l'autorisation du gouvernement. Les articles 43 et suivants sont, au contraire, complétement inapplicables dans toute autre circonstance.

En effet, si les recherches sont effectuées avec l'assentiment du propriétaire, le règlement de l'indemnité n'est plus que la suite d'une convention du droit commun et ressortit par conséquent, en cas de difficultés, aux tribunaux civils.

Si c'est tout à la fois sans l'assentiment du propriétaire et sans l'autorisation du gouvernement que les travaux ont été entrepris, les suites en relèvent également des juges ordinaires, puisqu'elles constituent, soit de ces troubles à la propriété, lesquels donnent lieu à des actions possessoires ou

[1] Proudhon, *Domaine public*, n. 751; Peyret-Lallier, n. 161.
[2] V. n. 502 et suiv.

pétitoires, ou en dommages-intérêts, soit des voies de fait punissables à titre de délits ou de contraventions[1].

439. Voyons maintenant ce qui arrive dans le cas où des recherches aboutissent, et où des explorateurs sont parvenus à découvrir un gîte minéral de la nature de ceux que la loi de 1810 a qualifiés de *mines*.

Lorsqu'un fait de cette sorte se produit, les travaux d'exploration doivent cesser immédiatement, qu'ils aient été entrepris par les propriétaires de la surface ou leurs concessionnaires, ou qu'ils soient l'œuvre de simples permissionnaires. Si ces travaux étaient prolongés, ils constitueraient une exploitation illicite, puisque l'exploitation des mines n'est légale qu'autant qu'elle est l'objet d'une concession administrative.

« On ne doit, d'ailleurs, considérer comme découvertes, en fait de mines, que celles qui font connaître, non-seulement le lieu où se trouve une substance minérale, mais aussi la disposition des amas, couches, filons, de manière à démontrer la possibilité de leur utile exploitation[2]. »

440. Alors même qu'ils auraient abouti à l'invention d'un gîte minéral, des travaux d'exploration n'auraient pas de résultat *utile*, si leur emplacement se trouvait compris dans le périmètre d'une concession ancienne, laquelle aurait précisément pour objet le minerai découvert. En effet, ce gîte ne serait pas de la nature de ceux qui sont concessibles, puisque une disposition antérieure en aurait été faite. C'est ce qu'a voulu faire comprendre l'article 12 précité, en disant : « Dans aucun cas, la recherche ne pourrait être autorisée dans un terrain déjà concédé. »

Cela n'est vrai cependant qu'autant que la recherche n'au-

[1] Conseil d'Etat, 16 avril 1841 (de l'Epine); *id.*, 9 juin 1842 (héritiers Coulomb).

[2] Instruction ministérielle, 3 août 1810.

rait pas pour but la découverte de substances autres que celles comprises dans une concession préexistante. Dans le cas contraire, elle serait susceptible d'autorisation ; car la concession d'un gîte minéral ne préjuge rien sur la destination des gîtes qui seraient différents, bien que juxtaposés, s'ils étaient situés de manière à pouvoir être exploités séparément[1].

441. Les travaux de recherche, et notamment ceux des dernières explorations qui, une fois le gîte minéral trouvé, ont pour but d'en constater la découverte, donnent, en général, des produits utiles, des minerais. On s'est demandé à qui ces minerais devaient être attribués, qui devait en profiter ?

La loi du 21 avril 1810 est complétement muette à cet égard, de telle sorte que la question n'est soumise à d'autres règles que celles du droit commun et de l'équité. C'est en se plaçant à ce dernier point de vue que l'on a proposé de la résoudre à l'aide des distinctions suivantes[2] :

Si les recherches ont été exécutées en dehors de toute autorisation, soit du propriétaire, soit du gouvernement, c'est à celui-là qu'on doit, ce semble, en attribuer les produits, par application de l'article 547 C. Nap. : « Les fruits naturels ou *industriels* de la terre... appartiennent au propriétaire, par droit d'accession. »

Que si les recherches ont eu lieu avec l'assentiment du propriétaire du sol, l'hypothèse se subdivisera suivant que cet assentiment aura été obtenu gratuitement ou à titre onéreux. Dans le premier cas, le propriétaire a conservé ses droits sur les produits du sol ; il les a cédés dans le second cas.

Enfin, si les recherches ont été opérées sans le consentement du propriétaire, mais avec l'autorisation du gouvernement, ni le propriétaire ni l'explorateur n'ont de droits sur les mi-

[1] Décision du ministre des travaux publics, 6 février 1845.
[2] Cotelle, *Droit administ.*, t. II, p. 64 et suiv.; Dalloz, *Répert. alph.*, n. 166.

nerais extraits. Le premier, nous le savons, ne peut, dans cette occurrence, réclamer rien autre chose qu'une indemnité; quant au second, il n'aura à se prévaloir d'une mainmise quelconque sur la mine que s'il en obtient la concession; jusque-là, il ne saurait avoir de droit sur les minerais même extraits. Les matières provenant des explorations restent à la disposition du gouvernement qui peut, à son gré, les attribuer aux inventeurs, ou les réserver aux futurs concessionnaires de la mine[1]. Nous trouvons un exemple d'une réserve ainsi faite dans une ordonnance royale du 11 septembre 1833, qui, tout en autorisant la recherche d'un gîte de sulfure d'antimoine, prohibe la vente des produits qui résulteraient de cette recherche : « Attendu que le minerai d'antimoine est de nature à se conserver sans détérioration sur les haldes ou dans les magasins. »

Au surplus, et dans tous les cas, le gouvernement seul est compétent pour statuer sur les contestations qui auraient pour objet le règlement des droits que les propriétaires de la surface réclameraient sur les minerais extraits par des explorateurs autorisés ou non autorisés. C'est la conséquence de ce principe qu'à lui seul il appartient de concéder les mines[2].

442. L'invention d'une mine n'en confère pas la propriété; il n'en résulte pas même, pour celui qui en est l'auteur, le droit d'en obtenir la concession de préférence à tout autre impétrant. Sans doute, le gouvernement, saisi de la demande de divers concurrents, parmi lesquels se trouverait l'inventeur du gîte minéral, peut voir dans la qualité de celui-ci, s'il présente d'ailleurs autant de garanties que les autres, une considération de nature à déterminer son choix; mais c'est là tout. « Le gouvernement, dit l'article 16 de la loi du 21 avril 1810,

[1] *Annales des mines*, 3e série, t. II, p. 559 et suiv.; *id.*, t. VII, p. 593; *id.*, t. XVI, p. 737.

[2] Conseil d'État, 16 avril 1841 (de l'Espine); *id.*, 2 juin 1842 et 23 novembre 1849 (héritiers Coulomb).

juge des motifs ou considérations d'après lesquelles la préférence doit être accordée aux divers demandeurs en concession, qu'ils soient propriétaires de la surface, inventeurs ou autres. » Il est vrai que cet article ajoute aussitôt : « En cas que l'inventeur n'obtienne pas la concession d'une mine, il aura droit à une indemnité de la part du concessionnaire ; elle sera réglée par l'acte de concession. » Tel est l'unique droit que la loi reconnaisse à l'inventeur de la mine.

C'est, soit par une demande en concurrence, soit au moyen d'une opposition contre la demande des tiers, demande et opposition formulées dans les délais et les formes voulus, que celui qui se prétend inventeur doit faire valoir ce droit.

443. Au cas où la qualité d'inventeur de la mine lui serait contestée par des concurrents, comme la solution de ce litige dépend d'une vérification qui est dans les attributions exclusives de l'administration, le débat serait instruit en même temps et par les mêmes moyens que la demande en concession[1]. Il serait donc tranché par le décret qui prononcerait sur cette demande, soit que ce décret, attribuant une indemnité de découverte à la personne qui y prétend, constate ainsi sa qualité, soit qu'au contraire il la méconnaisse par le silence qu'il garderait sur l'indemnité réclamée.

444. En sus de l'indemnité dont nous venons de parler, et qui est la récompense du service que rend à la société la découverte d'un gîte minéral, les recherches peuvent encore donner lieu à des dédommagements, proportionnels au dégré d'utilité que présenteraient les travaux d'exploration pour le concessionnaire. Ces deux sortes d'indemnités, le cas échéant, seraient cumulées ; c'est ce que nous verrons plus loin[2].

445. Plus loin également[3], nous indiquerons la portée de

[1] Conseil d'Etat, 18 mars 1843 (Fabre).
[2] V. n. 515.
[3] V. n. 509 *bis*, 515.

l'article 46 de la loi du 21 avril 1810, qui, relativement à la compétence, dispose en ces termes : « Toutes les questions d'indemnité à payer par les propriétaires de mines, à raison des recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession, seront décidées conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII. » Cet article de la loi de l'an VIII est celui qui confie aux Conseils de préfecture tout le contentieux des travaux publics.

§ 2. — Demandes en concession, formalités, instruction administrative, oppositions.

446. La demande peut être adressée par tout Français ou tout étranger, agissant isolément ou en société.
447. Conditions préalables exigées des impétrants.
448. Les formes de la demande et l'instruction administrative qui suit cette demande sont réglées par la loi de 1810 et différentes instructions ministérielles.
449. Ces formes seraient les mêmes, au cas où il s'agirait de minerais de fer, antérieurement réputés minières, mais dont l'exploitation à ciel ouvert cesserait d'être possible.
450. Une demande en concession n'est admissible qu'autant qu'elle concerne une mine découverte et non encore concédée.
451. La demande est présentée au préfet ; sa forme, ce qu'elle doit contenir.
452. Enregistrement de la demande à la préfecture ; délivrance d'un extrait de cet enregistrement.
453. Publication et affichage de la demande.
454. Formes et enregistrement des demandes en concurrence et des oppositions.
455. Certificats des affiches et publications ; avis du sous-préfet.
456. Avis de l'ingénieur des mines.
457. Des cas où le Conseil de préfecture est appelé à donner son avis.
458. Avis du préfet ; transmission des pièces au ministre.
459. Avis du ministre et préparation de la décision définitive par le Conseil d'État.
460. Jusqu'à cette décision, les oppositions et les demandes en concurrence sont admissibles.

---

446. Aux termes de l'article 13 de la loi du 21 avril 1810 ; « Tout Français ou tout étranger naturalisé ou non en France, agissant isolément ou en société, a le droit de demander, et peut obtenir, s'il y a lieu, une concession de mines. » Ainsi se trouve posé en principe le système de la concurrence la plus illimitée.

447. Cependant l'impétrant, quel qu'il soit, est avant tout tenu de se présenter dans des conditions déterminées ainsi qu'il suit ; « Art. 14. L'individu ou la société doit justifier des facultés nécessaires pour entreprendre et conduire les travaux, et des moyens de satisfaire aux redevances et indemnités qui lui seront imposées par l'acte de concession.—Art, 15. Il doit aussi, le cas arrivant de travaux à faire sous des maisons ou lieux d'habitation, sous d'autres exploitations ou dans leur voisinage immédiat, donner caution de payer toute indemnité, en cas d'accident. »

448. Occupons-nous maintenant des formes de la demande et de l'instruction administrative qui intervient sur cette demande. C'est dans la loi du 21 avril 1810, dans les circulaires ministérielles, et notamment dans l'instruction du 3 août 1810 déjà citée, que se trouvent les règles qui y sont relatives ;

c'est là que nous allons les prendre. Il suffira dès lors, pour ne pas charger notre texte d'indications répétées et fatigantes, d'y rappeler l'origine de chacune de ces règles, par un simple renvoi aux annotations.

449. Nous ferons d'abord observer que ces règles ne s'appliquent pas seulement aux demandes qui concernent les mines, mais encore aux minerais de fer antérieurement réputés minières, dès que l'exploitation à ciel ouvert cesse d'être possible, ou peut devenir nuisible ; dans ce cas, en effet, ces minerais passent dans la classe des mines et ne peuvent être extraits que moyennant concession [1].

450. « Il y a lieu à demande en concession, soit pour les mines nouvellement découvertes, lorsque le gisement des couches minérales est tellement reconnu qu'il y a certitude d'une exploitation utile, soit pour des mines exploitées et non encore concédées [2]. »

451. « La demande en concession sera faite par voie de simple pétition adressée au préfet [3]. »

« La pétition doit indiquer les nom, prénoms, qualité et domicile du demandeur, la désignation précise du lieu de la mine, la nature du minerai à extraire, l'état auquel les produits seront livrés au commerce, les lieux d'où l'on tirera les bois et combustibles qui seront nécessaires, l'étendue de la concession demandée, les indemnités offertes aux propriétaires des terrains, à celui qui aurait découvert la mine, s'il y a lieu, la soumission de se conformer au mode d'exploration déterminé par le gouvernement. Si la concession demandée a pour objet des minières dont les produits sont nécessaires à des usines [4], la pétition doit contenir la soumission de four-

[1] V. n. 421, 556.
[2] Instruction ministérielle, 3 août 1810.
[3] Article 22, loi du 21 avril 1810.
[4] V. n. 556 *bis*.

nir aux usines, dans la proportion et au prix à fixer par l'administration[1]. »

« Un plan régulier de la surface, en triple expédition et sur une échelle de dix millimètres par cent mètres, sera annexé à la demande[2]. »

« Ce plan présentera l'étendue de la concession demandée et les limites déterminées, le plus possible, par des lignes droites menées d'un point à un autre, en observant de diriger les lignes de préférence sur des points immuables[3]. Il devra faire connaître la disposition des substances minérales à exploiter. Il sera joint un extrait du rôle des impositions constatant la cote des demandeurs; ou, si c'est une société, elle justifiera par un acte de société que ses membres réunissent les qualités nécessaires pour exécuter les travaux, et satisfaire aux indemnités et redevances auxquelles la concession devra donner lieu[4]. »

452. Le préfet « sera tenu de faire enregistrer la demande en concession, à sa date, sur un registre particulier. Le secrétaire général délivrera au requérant un extrait certifié de l'enregistrement de la demande en concession. » Telles sont les dispositions contenues dans les articles 22 et 25 de la loi du 21 avril 1810.

Au cas où ces fonctionnaires se refuseraient d'obéir à ces injonctions, le pétitionnaire pourrait employer le ministère d'un huissier pour faire constater authentiquement la date et le dépôt de la demande[5].

453. L'article 22 susénoncé porte également : « Le préfet est

[1] Instruction ministérielle, 3 août 1810.
[2] Article 30, loi de 1810.
[3] Tels qu'un clocher, ou tout autre monument, un rocher, une borne métrique d'un chemin public, etc.
[4] Instruction ministérielle, 3 août 1810.
[5] Richard, *Législ. franç. sur les mines*, n. 164.

tenu... d'ordonner les publications et affiches de la demande dans les dix jours. »

Cette disposition n'est point, en ce qui concerne le délai, aussi impérative que la précédente. Il y a lieu, au contraire, pour le préfet, d'examiner la valeur de la demande et de surseoir à toute publication, quand la demande ne se présente, ni dans les conditions voulues, ni avec les justifications exigées[1].

« Les pétitionnaires ne peuvent se charger eux-mêmes de l'exécution des publications et affiches prescrites par la loi; elles doivent avoir lieu à la diligence des sous-préfets et des maires[2].

« Les affiches auront lieu pendant quatre mois[3] dans le chef-lieu du département, dans celui de l'arrondissement où la mine est située, dans le lieu du domicile du demandeur, et dans toutes les communes sur le territoire desquelles la concession peut s'étendre; elles seront insérées dans les journaux du département. Les publications des demandes en concession de mines auront lieu devant la porte de la maison commune et des églises paroissiales ou consistoriales, à la diligence des maires, à l'issue de l'office, un jour de dimanche et au moins une fois par mois pendant la durée des affiches. Les maires seront tenus de certifier ces publications[4]. »

Les frais de publication sont naturellement à la charge du pétitionnaire.

454. « Les demandes en concurrence et les oppositions qui seront formées contre la demande en concession seront admises devant le préfet jusqu'au dernier jour du quatrième

[1] Circulaire du directeur général, 31 octobre 1837.

[2] Instruction, 3 août 1810.

[3] Lorsqu'il s'agit d'une demande relative à une source ou à un puits d'eau salée, la durée des affiches et publications n'est que de deux mois; article 8, ordonnance royale du 7 mars 1841.

[4] Articles 23, 24, loi de 1810.

mois, à compter de la date de l'affiche : elles seront notifiées par actes extrajudiciaires à la préfecture du département où elles seront enregistrées sur le registre indiqué à l'article 22[1]. Les oppositions seront notifiées aux parties intéressées; et le registre sera ouvert à tous ceux qui en demanderont communication[2]. »

Suivant l'instruction ministérielle du 3 août 1810, les oppositions peuvent être également faites par-devant les autorités locales qui les transmettent à la préfecture pour y être enregistrées ainsi qu'il vient d'être dit.

Plus loin nous nous occuperons des suites que peuvent recevoir ces réclamations[3].

455. Certificat de l'apposition des affiches et des publications doit être transmis, à l'expiration du délai, par les maires et par le sous-préfet au préfet; le sous-préfet y joint son avis[4].

456. Dans le mois qui suit l'accomplissement ainsi constaté des formalités, le préfet transmet la demande et les pièces de l'instruction à l'ingénieur des mines qui vérifie le plan et le certifie[5].

« Cet ingénieur donne son avis sur l'ensemble de l'affaire, fait connaître l'état de la mine. Il indique le mode d'exploitation le plus utile, les redevances fixes et proportionnelles dont la concession lui paraît susceptible, à raison de l'influence qu'elles pourront avoir sur la suite de l'exploitation[6]. »

457. « S'il y a discussion entre les propriétaires de terrains et le demandeur en concession, relativement aux indemnités autorisées par les articles 6 et 42 de la loi du 21 avril 1810[7]

[1] C'est le registre particulier dont il est question au numéro 452.
[2] Article 26, loi de 1810.
[3] V. n. 461.
[4] Articles 24, 27, loi de 1810; instruction, 3 août 1810.
[5] Articles 27, 30, loi de 1810.
[6] Instruction, 3 août 1810.
[7] V. ces articles au numéro 464.

au profit de ceux-là, ou réclamation de la part de celui-ci à l'égard des redevances proposées par l'ingénieur des mines, ces objets seront soumis à l'avis du Conseil de préfecture[1]. »

Il semble, bien qu'il n'en soit rien dit dans l'instruction ministérielle précitée, qu'il faudrait également soumettre à l'avis de ce Conseil les débats sur le taux de l'indemnité de découverte autorisée par l'article 16[2] au profit de l'inventeur de la mine. Il y a identité de motifs pour que, de ce cas, il soit comme du précédent.

458. C'est alors qu'aux termes de l'article 27 de la loi de 1810 intervient l'avis du préfet. Le préfet, dit à ce propos l'instruction du 3 août, « sur le vu de la demande, des plans qu'il doit viser, des certificats qui constatent l'exécution des formalités prescrites, de l'avis des autorités locales, de celui de l'ingénieur des mines, des oppositions, de l'avis du Conseil de préfecture, s'il y a lieu, et après avoir pris des informations sur les droits et facultés des demandeurs, donne son opinion sur le tout et la transmet avec toutes les pièces au ministre de l'intérieur (aujourd'hui au ministre des travaux publics). »

Parmi ces pièces, se trouve nécessairement le plan de la surface, dont il a été question plus haut[3], et, qu'aux termes de l'article 30 de la loi le préfet doit *certifier*.

459. La demande subit alors un nouvel examen dans les bureaux de l'administration centrale, d'après des formes toutes de règlement intérieur. Elle y est notamment soumise à l'appréciation du Conseil général des mines. Ces nouveaux avis et celui du ministre viennent encore se joindre aux pièces précédemment mentionnées. Enfin, le tout est transmis au Con-

[1] Instruction, 3 août 1810.
[2] V. cet article aux numéros 442, 464.
[3] V. n. 451.

seil d'Etat, au sein duquel doit se préparer le décret impérial destiné à statuer définitivement sur la demande.

460. « Jusqu'à l'émission du décret, porte l'article 28 de la loi de 1810, toute opposition sera admissible devant le ministre ou le secrétaire général du Conseil d'Etat : dans ce dernier cas, elle aura lieu par une requête signée et présentée par un avocat au Conseil, comme il est pratiqué pour les affaires contentieuses; et, dans tous les cas, elle sera notifiée aux parties intéressées. »

D'après l'instruction du 3 août 1810, communication en est également donnée par l'administration aux autorités locales pour avoir leur avis.

Bien que l'article 28 ne parle expressément que des oppositions, on admet généralement qu'il s'applique aussi aux demandes en concurrence[1] qui, en définitive, ne sont point de nature différente des oppositions.

461. Parlons sur-le-champ, puisque l'occasion s'en présente, des diverses réclamations qui peuvent être dirigées contre la demande, au cours de l'instruction administrative dont elle est l'objet.

Ici, comme en matière d'usines hydrauliques[2], on distingue celles qui sont basées sur des droits de propriété ou des titres du droit commun, de celles dont la cause et les motifs reposent simplement sur des considérations plus ou moins graves d'intérêt public ou d'utilité particulière.

462. Parmi les réclamations de la première catégorie, il faut ranger les oppositions fondées soit sur une concession antérieure qui aurait précisément pour objet tout ou partie du gîte minéral dont le pétitionnaire sollicite la jouissance; soit les exemptions de fouilles ou les garanties d'indemnité

[1] Avis du Conseil d'Etat, 3 mai 1837.
[2] V. n. 329 et suiv.

que les articles 11 et 15 de la loi de 1810[1] accordent, dans de certains cas, aux propriétaires de la surface.

En principe, l'administration est incompétente pour trancher les questions de cette nature, puisqu'elles intéressent la propriété même ; la connaissance en appartient aux seuls tribunaux civils. Si l'article 11 se tait sur cette compétence, les articles 15 et 28, en revanche, sont des plus explicites. « Le cas arrivant, porte la première de ces dispositions, de travaux à faire sous des maisons ou lieux d'habitation, sous d'autres exploitations ou dans leur voisinage immédiat, l'impétrant doit donner caution de payer toute indemnité, en cas d'accident. Les demandes ou oppositions des intéressés seront, en ce cas, portées devant nos tribunaux et Cours. » Quant à l'article 28, il y est dit : « Si l'opposition est motivée sur la propriété de la mine acquise par concession ou autrement, les parties seront renvoyées devant les tribunaux et Cours. »

On cite, comme exemple d'application de ces règles, un décret du 28 août 1810, qui, dans une espèce où il était « survenu à une demande en concession des oppositions formées à titre de propriétaires, » a renvoyé, « préalablement à toute concession, les parties à se pourvoir devant les tribunaux pour y faire juger les droits des opposants. »

463. L'administration a tout pouvoir, au contraire, pour statuer sur les oppositions de la seconde catégorie, c'est-à-dire sur celles qui ne reposent que sur des considérations d'utilité publique ou particulière. Déjà nous avons vu pareille chose en matière d'établissements hydrauliques[2].

464. C'est à elle, par conséquent, qu'il appartient de se prononcer définitivement sur les réclamations qu'élèveraient les maîtres de la surface ou les inventeurs de la mine contre

[1] V. l'article 11 au numéro 429.
[2] V. n. 334.

le taux de l'indemnité[1] qui leur serait soit offerte par l'impétrant, soit proposée par le rapport de l'ingénieur ou par l'avis des autorités départementales[2]. Sa décision résulterait de la teneur même de l'acte de concession, ainsi que l'indique la loi de 1810, dans les dispositions suivantes : « Art. 6. L'acte de concession *règle* les droits des propriétaires de la surface sur le produit des mines concédées. — Art. 16. En cas que l'inventeur n'obtienne pas la concession d'une mine, il aura droit à une indemnité de la part du concessionnaire; elle sera *réglée* par l'acte de concession. — Art. 42. Le droit attribué par l'article 6 de la présente loi aux propriétaires de la surface sera réglé à une somme *déterminée* par l'acte de concession. »

465. Ce pouvoir absolu d'appréciation s'exerce, également et par les mêmes raisons, sur les oppositions tirées de l'inutilité ou des dangers de la concession sollicitée. Tels sont, en effet, les motifs sur lesquels s'appuient généralement, lorsqu'ils réclament, soit les propriétaires et les centres de population compris dans le périmètre que le pétitionnaire a en vue, ou situés près de ce périmètre, soit les bénéficiaires des concessions limitrophes ou rapprochées. Ce qu'ils allèguent le plus fréquemment, c'est que les travaux qui doivent être exécutés sont de nature à ébranler le terrain, à compromettre la solidité des habitations et la sécurité des populations, à rendre les anciennes exploitations impossibles ou difficiles par les causes nouvelles d'inondation, d'explosion de gaz, et par l'augmentation dans la consommation du bois et du combustible qui pourraient en résulter. Les propriétaires de mines peuvent encore objecter aux demandes de concession que les extractions auxquelles ils se livrent suffisent amplement

[1] Conseil d'Etat, 5 novembre 1851 (Vincent et Jalabert).
[2] V. n. 456 et suiv.

aux besoins des usines et à la consommation du public; qu'une exploitation nouvelle, étant sans utilité actuelle, contribuerait à la dilapidation de la richesse minérale et frustrerait l'avenir de la part qui lui revient dans ce trésor commun, etc. Encore une fois, ces raisons et toutes autres de cette sorte sont livrées à l'appréciation de l'administration qui, dans le cours de l'instruction, en fait son profit, les examine, pour, en fin de compte, les approuver ou les rejeter, ou encore y puiser les motifs des conditions et des mesures qu'elle impose aux concessionnaires, en vue de remédier aux inconvénients signalés.

La compétence que nous reconnaissons, en pareil cas, à l'administration n'est pas, d'ailleurs, contredite par l'article 15 de la loi de 1810. Il y est dit, à la vérité, que s'il y a lieu à caution pour travaux à faire sous les maisons et habitations, et sous d'autres exploitations ou dans leur voisinage immédiat, c'est devant les tribunaux civils que doivent être « portées les oppositions des intéressés [1]. » Mais les oppositions dont il s'agit ici sont celles-là seulement qui ont pour objet soit le cautionnement réclamé à titre de garantie par les propriétaires d'habitations ou de mines, soit le taux de ce cautionnement.

Ce sont donc d'autres règles qui régissent les oppositions fondées sur l'opportunité et les inconvénients éventuels des travaux; et ces règles, nous venons de les exposer.

466. Il ne nous reste plus à parler que des demandes en concurrence qui sont présentées soit en même temps que la demande en concession, objet de l'instruction suivie jusqu'à ce moment, soit incidemment à cette demande, qu'elles tendent à faire écarter pour s'y substituer.

« Le gouvernement, dit à ce sujet l'article 16 de la loi du

[1] V. cet article au numéro 463.

21 avril 1810, le gouvernement juge des motifs ou considérations d'après lesquelles la préférence doit être accordée aux divers demandeurs en concession, qu'ils soient propriétaires de la surface, inventeurs ou autres. »

Ici encore l'administration jouit donc d'un droit d'appréciation souveraine.

Parmi les motifs qui peuvent déterminer la préférence et le choix de l'administration, l'instruction ministérielle du 3 août 1810 signale « une intelligence active de la part des demandeurs et la justification des moyens nécessaires pour satisfaire aux dépens de l'entreprise. »

Tout comme les oppositions, les demandes en concurrence peuvent être formulées, tant qu'il n'a pas été définitivement statué sur la demande principale. Mais aussi, non plus que les oppositions fondées sur des considérations d'utilité publique, elles ne sauraient arrêter l'instruction de cette demande qu'autant que la chose serait dans les convenances de l'administration. Quand elles se produisent, le gouvernement surseoit ou passe outre, selon son gré et ses appréciations.

Cependant, lorsqu'il plaît au gouvernement de s'arrêter en présence d'une demande en concurrence, il ne peut ensuite y répondre favorablement, en repoussant la demande principale, qu'autant que la pétition accueillie par lui aurait été soumise aux diverses épreuves dont nous venons de faire l'exposé.

Nous en sommes arrivé à ce point de l'instruction administrative où il ne reste plus que la décision finale à intervenir; c'est de cette décision que nous allons maintenant nous occuper.

§ 3. — Des décrets de concession.

467. Formes du décret de concession.
468. Énonciations et conditions qui y sont insérées.
469. Un plan de la concession reste joint à la minute du décret.

---

467. La concession intervient sous la forme d'un règlement d'administration publique, délibéré en Conseil d'Etat[1] ; à titre de décret, elle est insérée au *Bulletin des Lois*.

468. Voici ce que la loi de 1810 dit de ce décret : « Art. 29. L'étendue de la concession sera déterminée par l'acte de concession : elle sera limitée par des points fixes, pris à la surface du sol et passant par des plans verticaux menés de cette surface dans l'intérieur de la terre à une profondeur indéfinie, à moins que les circonstances et les localités ne nécessitent un autre mode de limitation. »

Ces indications sont développées dans l'instruction déjà citée du 3 août 1810; on y lit : « Le décret de concession énonce les prénoms, nom, qualités et domicile du concessionnaire ou des concessionnaires, la nature et la situation de l'objet concédé ; il désigne les limites de la concession accordée ; exprime son étendue en kilomètres carrés, fixe les indemnités à payer envers qui de droit; il détermine le mode d'exploitation qui devra être suivi par le concessionnaire, et notamment les galeries d'écoulement et autres grands moyens d'épuisement, d'aérage ou d'extraction des minerais qui devront être exécutés pour l'exploitation la plus économique; les autres conditions dépendantes des circonstances locales, et

[1] Article 5, loi du 21 avril 1810.

à l'exécution desquelles le concessionnaire se serait soumis; enfin, l'obligation d'acquitter les redevances générales, aux termes de la loi. Il indique l'époque à partir de laquelle la redevance proportionnelle commencera à être percevable pour l'objet concédé et l'obligation aussi d'acquitter envers les propriétaires de la surface, ou à l'égard des inventeurs, les indemnités qui seraient fixées ou qui seraient dues, » à raison des droits qui leur sont reconnus par la loi.

« Une obligation essentielle, qui doit être aussi énoncée aux actes de concession, c'est celle d'avoir des plans et coupes des travaux à mesure de leurs progrès.

« L'obligation de mettre les travaux en activité, au plus tard dans un an, et de les suivre constamment et sans interruption, est également énoncée dans le décret. »

469. « Un plan de la concession reste joint à la minute du décret. S'il y avait des changements à opérer, en vertu du décret sur les plans fournis, ces changements seraient exécutés sous la surveillance de l'administration générale des mines, et les plans seraient, à cet égard, certifiés par le chef de l'administration et visés par le ministre de l'intérieur. »

470. « Le décret de concession est adressé par le ministre au préfet du département, qui le notifie, sans délai, au concessionnaire, et qui en ordonne les publications et affiches dans les communes sur lesquelles s'étend la concession. »

471. Le décret de concession régulièrement rendu a pour effet « de donner à celui qui en bénéficie la propriété perpétuelle de la mine[1], » et « de purger en sa faveur tous les droits des propriétaires de la surface et des inventeurs ou de leurs ayants droit, chacun dans leur ordre, quand ils ont été entendus ou appelés légalement[2]. » Nous ne tarderons pas à expliquer la portée de ces dispositions.

[1] Article 7, loi du 21 avril 1810.
[2] Article 17, *id.*

Mais deux choses sont indispensables pour que le décret produise ces résultats légaux : il faut qu'il intervienne du vivant du concessionnaire, et qu'il ait été précédé de toutes les formalités exigées par la loi du 21 avril 1810.

472. En effet, le décret de concession, rendu postérieurement à la mort de la personne qui y est dénommée comme devant en recueillir le fruit, serait forcément caduc. Le droit dont ce décret est l'origine et la cause, ayant commencé d'être seulement après le décès du titulaire, n'a pu se trouver compris dans sa succession, et dès lors les héritiers n'en ont point été saisis.

Dans la pratique, les actes de concession que la caducité vient ainsi frapper sont rapportés par un autre décret[1]. Ce second acte toutefois n'est point indispensable.

473. D'autre part, le décret de concession qui n'aurait pas été précédé des formalités et de l'instruction administrative prescrites par la loi du 21 avril 1810 pourrait être annulé par le Conseil d'Etat sur l'opposition ou la tierce opposition des intéressés. Plus d'une fois déjà, et principalement au sujet des établissements hydrauliques, nous avons eu l'occasion de faire remarquer que si les actes d'administration publique ne sont pas susceptibles de recours par la voie contentieuse, c'est à la condition d'avoir été rendus dans les cas et les formes déterminés par la loi ou les règlements.

Or, les cas et les formes que le législateur a déterminés en cette matière, à peine de nullité, sont l'existence préalablement constatée d'un gîte minéral ayant le caractère de mine; — l'affichage et la publication de la demande en concession de ce gîte minéral, l'article 17 de la loi de 1810 ayant soin de faire observer que l'acte de concession ne purge les droits des tiers qu'autant que ces tiers ont « été entendus ou appelés

[1] Dufour, n. 270.

légalement[1] ; » — la réception, dans le cours de l'instruction, des oppositions et des demandes en concurrence[2] ; — le renvoi devant les juges civils de toutes les réclamations reposant sur des droits de propriété ou sur des titres de droit commun, et notamment le sursis pour celles de ces réclamations qui concernent d'une manière spéciale la propriété du gîte minéral ; — l'avis de l'ingénieur des mines et du préfet ; — la délibération de l'acte de concession en Conseil d'Etat[3].

474. Lorsqu'aucune de ces formalités n'a été omise ou éludée, l'acte de concession est complétement inattaquable.

Les atteintes plus ou moins préjudiciables que les tiers subiraient dans leurs droits, par suite de la mise à exécution de cet acte, ne seraient pas même, pour les propriétaires de la surface et les individus lésés, un prétexte pour recourir aux tribunaux civils par l'action en dommages-intérêts. Ce recours indirect, qui est possible à la suite des autorisations d'établissements classés et d'usines hydrauliques, est expressément interdit par la loi du 21 avril 1810, dès qu'il s'agit de concessions de mines[4]. L'article 17 précité déclare, en effet, que par cela que le décret de concession a été précédé des formalités prescrites, il « purge tous les droits des tiers. »

Cette dérogation à la règle générale se justifie facilement par l'importance des travaux à exécuter et des capitaux à exposer, lesquels, dès qu'il s'agit de mines, sont bien plus considérables que pour tous autres établissements. Le législateur, comprenant que nul n'oserait courir les risques des énormes avances que nécessite cette industrie, si dès l'origine il n'était rassuré sur l'avenir de l'exploitation, a voulu procurer aux

[1] Conseil d'Etat, 13 mai 1818 (Liouard) ; id., 18 mars 1843 (Fabre).

[2] Conseil d'Etat, 21 février 1814 (Société de la Hestre) ; id., 18 mars 1843 (Fabre).

[3] Dufour, n. 273.

[4] Conseil d'Etat, 26 août 1818 (Lurat-Vitalis). — De Serrigny, *Compétence administrat.*, n. 831 ; Jousselin, *Servitudes publ.*, t. II, p. 53 ; Dufour, n. 272.

concessionnaires de mines la sécurité indispensable à la prospérité de leurs entreprises. En conséquence, il a disposé que tous les droits seraient réglés par l'acte de concession : ceux des tiers aussi bien que ceux des bénéficiaires de la concession.

Alors même cependant que le décret du gouvernement est inattaquable par la voie contentieuse, il est toujours possible de s'adresser au chef de l'Etat pour lui en demander par la voie gracieuse, dans les termes de l'article 40 du décret du 22 juillet 1806[1], le retrait ou la réformation. On cite, comme exemple de succès obtenu à la suite d'un recours de cette sorte, une ordonnance royale du 23 août 1820, rendue au profit d'une dame Lurat-Vitalis et prononçant le retrait d'un acte de concession.

474 *bis*. Le décret de concession constituant en faveur de celui dont la demande a été accueillie un véritable titre de propriété, il suit que la mission de le faire respecter et d'en procurer l'observation appartient naturellement aux juges du droit commun ; c'est la conséquence de la règle qui attribue à ces juges toutes les questions de propriété. Au surplus, la loi de 1810 le constate elle-même dans son article 28, ainsi conçu : « Si l'opposition est motivée sur *la propriété de la mine acquise par concession* ou autrement, les parties seront renvoyées devant les tribunaux et Cours. »

Y a-t-il là cependant une compétence générale et absolue ; et les juges civils ont-ils le pouvoir d'apprécier et d'interpréter les actes portant concession de mines, aussi certainement qu'ils ont le droit d'en faire l'application ? Nous ne le pensons pas, et nous croyons que c'est le cas de se conformer aux principes de la séparation des pouvoirs. Lors donc que la validité de l'acte de concession est l'objet d'une contestation sérieuse, ou toutes les fois que le sens en paraît équivoque aux juges, ceux-ci doivent surseoir à faire l'application du titre jusqu'à ce qu'il

[1] V. cet article au numéro 355.

ait été apprécié et interprété par l'autorité administrative de laquelle il émane.

La Cour de cassation s'est, la vérité, prononcée pour la compétence absolue des juges civils[1]; et en cela elle a suivi la voie dans laquelle elle s'était engagée à l'occasion des règlements d'eau. Ici, comme pour ces règlements, elle a cru que le texte de la loi présentait une exception au principe de la séparation des pouvoirs. Cette dérogation qui, en matière de cours d'eau, lui avait semblé résulter de l'article 645 C. Nap., lequel ordonne d'*observer* les règlements[2], la Cour suprême l'a également vue dans l'article 28 précité de la loi de 1810. Mais, déjà nous avons eu le soin de dire que, pour nous, l'expression contenue dans l'article 645 n'a pas cette portée exceptionnelle; nous en dirons autant des termes employés par l'article 28 de la loi de 1810; nous n'y voyons rien qui contrarie la maxime : *Cujus condere, ejusdem interpretari.*

C'est donc au Conseil d'Etat, statuant en matière contentieuse, que, le cas échéant, doivent être déférées les questions de validité et d'interprétation, relatives aux actes de concession de mines[3].

Article III.

De la propriété des mines après la concession.

475. Nature de la propriété conférée au concessionnaire par l'acte du gouvernement; textes.

476. Les atteintes matérielles que la construction d'une voie hydraulique ou ferrée porterait à l'exploitation d'une mine constitueraient autant d'expropriations pour cause d'utilité publique.

477. Le morcellement d'une concession par vente ou partage ne peut avoir lieu sans l'autorisation du gouvernement.

[1] Cass., 23 novembre 1858 (Compagnie des forges d'Audincourt).

[2] V. n. 206.

[3] Conseil d'Etat, 11 février 1829 (Ling); *id.*, 15 septembre 1848 (Compagnie des mines d'Anzin). — Dufour, n. 278; Peyret-Lallier, n. 257, 503, 509; Dupont, t. Ier, p. 216 et 219.

478. Cette autorisation est-elle également nécessaire soit pour l'amodiation partielle ou totale de la mine, soit pour toute autre convention de laquelle résulterait la division de l'exploitation ?
479. L'interdiction de morceler la concession sans autorisation est d'ordre public et peut être invoquée en tout état de cause.
480. Formes de la demande en division de la concession ; instance et décision administratives.
481. Pas plus que la division d'une mine, la réunion de plusieurs concessions ne peut avoir lieu sans l'autorisation du gouvernement.
482. Une mine concédée est susceptible de privilége et d'hypothèque.
483. De ce qui, dans une mine, est réputé immeuble ou meuble.
484. La propriété des mines se perd par le retrait de la concession.

---

475. Nous nous étions arrêté, en traitant de la propriété des mines, pour parler de la concession qu'en peut faire le gouvernement. Il nous semblait indispensable d'exposer tout d'abord ce qui concerne cet acte d'administration publique, afin d'en bien faire comprendre ensuite les effets légaux relativement à la propriété du gîte minéral. Nous reprenons maintenant le sujet interrompu.

Avant même le décret de concession, la mine est une propriété distincte de celle de la surface, nous l'avons dit[1]. Il y a là, à la vérité, un bien vacant et libre ; mais ce n'en est pas moins une propriété, en ce sens qu'elle est susceptible d'appropriation privée. Cette appropriation, c'est l'acte de concession qui la produit. « Cet acte, dit l'article 7 de la loi, donne la propriété perpétuelle de la mine, laquelle est dès lors disponible et transmissible comme tous autres biens, et dont on ne peut être exproprié que dans les cas et selon les formes prescrites pour les autres propriétés, conformément au Code civil et au Code de procédure civile. Toutefois, une mine

[1] V. n. 424 et suiv.

ne peut être vendue par lots et partagée sans une autorisation préalable du gouvernement donnée dans les mêmes formes que la concession. » Et plus loin, il est dit en l'article 19 : « Du moment où une mine sera concédée, même au propriétaire de la surface, cette propriété sera distinguée de celle de la surface, et désormais considérée comme propriété nouvelle, sur laquelle de nouvelles hypothèques pourront être prises, sans préjudice de celles qui auraient été ou seraient prises la surface... »

En résumé, attribution au concessionnaire du gîte minéral en tant que propriété, séparée de celle du sol et parallèle à celle-ci; propriété perpétuelle, irrévocable, incommutable, n'étant sujette à l'expropriation que dans les cas et d'après les formes déterminés par la loi; propriété susceptible d'hypothèques, disponible et transmissible sauf certaines restrictions, le tout aux termes du Code civil : tels sont les effets de l'acte de concession.

Il en est, parmi ces effets, quelques-uns sur lesquels nous croyons utile de nous appesantir.

476. Parlons d'abord de l'assimilation des mines concédées aux autres propriétés pour l'application des règles de l'expropriation.

On s'est demandé à ce sujet s'il fallait regarder comme des cas d'expropriation pour cause d'utilité publique les circonstances suivantes : lorsque la construction d'un chemin de fer, d'un canal, etc., nécessite la perforation de la mine et l'établissement, dans son épaisseur, de tranchées, tunnels, fondations, etc.; ou lorsque cette construction, sans atteindre la couche minérale elle-même, est cause que l'autorité interdit aux propriétaires l'exploitation du massif sous-jacent.

L'affirmative ne nous paraît pas douteuse pour la première de ces deux circonstances. Il est évident que les minerais extraits par suite de travaux publics, et dont profiteraient les

entrepreneurs de ces travaux, sont une portion de la propriété attribuée aux concessionnaires de la mine par le décret qui forme leur titre. Ceux-ci ne pourraient donc en être privés sans un dédommagement proportionnel.

Quant à la circonstance qui se présente lorsque l'autorité interdit l'exploitation des massifs sur lesquels reposeraient des chemins de fer, ou des canaux nouvellement construits, la question est plus délicate.

Un article 50, que nous aurons l'occasion de citer plus loin, permet à l'administration de prendre relativement aux mines toutes mesures de police, « ainsi qu'il est pratiqué en matière de grande voirie, » pour empêcher que l'exploitation ne compromette la sûreté publique, la conservation et la solidité des travaux et des constructions existant à la surface[1]. On en a voulu conclure que l'interdiction susmentionnée n'était rien autre chose qu'une mesure de cette sorte, prise dans un simple but de sécurité publique, et que, dès lors, il n'en pouvait résulter, pour les propriétaires de la mine, de cause d'indemnité[2].

Mais c'est là une solution que nous ne pouvons accepter. Il est certain, d'une part, que l'interdiction d'exploiter les massifs supportant un chemin de fer, un canal, etc., équivaut à une éviction véritable de ces massifs et des minerais qui y sont contenus. Il n'est pas moins vrai, d'autre part, que, dès qu'elle est motivée sur la construction *nouvelle* d'une voie hydraulique ou ferrée, ou sur l'exécution de tous autres travaux publics, cette mesure n'a pas uniquement la sûreté publique pour but. Il ne s'agit pas seulement, dans cette hypothèse, d'éviter à la société un péril, un dommage, comme dans le cas de l'article 50, qui a eu principalement en vue les constructions existant avant même la concession de la mine,

[1] V. cet article au numéro 521.
[2] De Serrigny, *Questions de droit administ.*, v° Mines, § 2.

les habitations et les travaux *anciens*. Il s'agit, en outre, de procurer et d'assurer à la société un bénéfice et des avantages nouveaux. Or, comme l'Etat ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui, il doit une indemnité proportionnelle à la dépossession qu'il fait subir aux propriétaires de la mine[1]. Cette indemnité est payée par les Compagnies concessionnaires.

Aujourd'hui et conformément à cette dernière solution, tous les cahiers de charges annexés aux concessions de chemins de fer contiennent une clause ainsi conçue : « Si la ligne du chemin de fer traverse un sol déjà concédé pour l'exploitation d'une mine, l'administration déterminera les mesures à prendre pour que l'établissement du chemin de fer ne nuise pas à l'exploitation de la mine, et réciproquement, pour que, le cas échéant, l'exploitation de la mine ne compromette pas l'existence du chemin de fer. Les travaux de consolidation à faire dans l'intérieur de la mine, à raison de la traversée du chemin de fer, et tous les dommages résultant de cette traversée pour les concessionnaires de la mine seront à la charge de la Compagnie. »

477. Il faut maintenant porter notre attention sur la défense, contenue dans l'article 7 précité, de vendre par lots ou de partager les mines sans autorisation préalable.

La pensée qui a présidé à cette restriction du droit de jouir librement de sa propriété est des plus claires; le législateur, en vue du bon aménagement des gîtes minéraux et de la conservation de nos richesses souterraines, a voulu mettre obstacle au morcellement des concessions. C'est également cette pensée qui le dirigeait, lorsqu'en 1838, ainsi que nous aurons l'occasion de le voir, il imposa aux concessionnaires différents d'une même mine l'obligation de justifier « qu'ils ont

[1] Cass., 18 juillet 1837 et 3 mars 1841 (Allimand); *id.*, 3 janvier 1852 (Compagnie du chemin de fer de Saint-Etienne).

pourvu, par une convention spéciale, à ce que les travaux d'exploitation soient soumis à une direction unique. »

La vente, le partage interdits par l'article 7 sont donc ceux-là seulement qui auraient pour effet réel et matériel de diviser, de morceler l'exploitation de la concession primitive[1]; mais si la convention se bornait à modifier, entre concessionnaires, la fixation des parts établies dans l'acte de concession, sans porter d'ailleurs atteinte à l'unité d'exploitation, elle ne devrait point tomber sous le coup d'une prohibition complétement étrangère à de telles stipulations[2].

478. Bien qu'en prohibant le morcellement de l'exploitation, la loi ne parle expressément que des ventes et des partages qui auraient cet effet, il n'est pas douteux qu'elle ne s'applique également à tous les autres actes de volonté dont le résultat serait semblable, par exemple aux donations entre vifs et testamentaires, aux baux ou amodiations *partielles*, etc.

Par arrêt du 4 juin 1844, dans une affaire de Castellane, la Cour suprême a jugé que la Cour d'Aix avait, à juste titre, déclaré la nullité d'un bail qui n'avait pour objet qu'une portion du périmètre concédé : « Attendu que l'amodiation ou louage d'une mine concédée, s'appliquant à des choses fongibles, et qui se consomment par l'usage, à des substances qui ne peuvent se reproduire, constitue une aliénation, et par conséquent une aliénation partielle, lorsque le louage ou l'amodiation ne porte pas sur la totalité de la concession ; que le but de l'article 7 précité de la loi du 21 avril 1810 a été d'empêcher la division de l'exploitation, division qui résulterait des baux partiels ; que l'intérêt général du bon aménagement des gîtes et de la conservation des richesses minérales exige

[1] Cass., 4 juin 1844 (de Castellane) ; *id.*, 26 novembre 1845 (Barges) ; *id.*, 21 avril 1857 (Giuria).

[2] Cass., 4 juillet 1833 (Rolland-Paille) ; *id.*, 19 février 1850 (de Castellane) ; *id.*, 18 avril 1853 (Compagnie des mines de la Loire) ; *id.*, 10 avril 1854 (Descours).

que la loi qui a pour objet de prévenir le morcellement si préjudiciable des exploitations ne puisse pas être éludée par des amodiations partielles, lesquelles produiraient les mêmes effets que la vente par lots ou le partage proprement dit[1]. »

Faut-il, dans la voie ouverte par cet arrêt, s'engager plus avant, et soutenir que tout louage de mine, celui même qui porterait sur la totalité d'un périmètre concédé, n'est valide qu'avec l'autorisation du gouvernement?

On peut dire, dans le sens affirmatif, que toutes les raisons qui font tomber sous le coup de l'article 7 l'amodiation partielle s'appliquent également à l'amodiation totale; que par cela que le contrat a pour objet des substances fongibles et qui ne peuvent se reproduire, il équivaut, dans les deux hypothèses, à une aliénation partielle des gîtes concédés; que, dans un cas comme dans l'autre, les cessionnaires, n'ayant devant eux qu'un temps limité, ne songeront qu'à exploiter les gîtes les plus beaux, les plus faciles, les plus productifs; que, subordonnant tout au parti actuel qu'ils pourront en tirer, ils ne ne ménageront point l'avenir de la mine par des travaux bien entendus : toutes choses éminemment contraires à l'esprit qui a dicté la disposition précitée[2].

Mais, quelque sérieuses que soient ces considérations, on peut y répondre que les divisions de mines, prohibées par cet article 7, sont celles-là seulement qui, détruisant l'unité de direction dans les travaux, ont pour effet d'établir dans un même périmètre plusieurs exploitations tout à la fois simultanées et distinctes. Or, il est certain que l'amodiation des mines, bien qu'elle puisse soulever des objections au point de vue économique, ne met aucun obstacle à l'unité de l'exploi-

[1] Conf. Rapport de M. d'Argout à la Chambre des pairs sur la loi du 27 avril 1838; instruction ministérielle, 29 décembre 1838; Cass., 26 novembre 1843 (Garges). — Contra. Cass., 20 décembre 1837 (Royet et consorts).

[2] Du bez, n° 73.

tation, tant qu'elle s'applique à la totalité d'une concession. Le bail d'une mine ne crée, d'ailleurs, aucun droit réel au profit du locataire, et les concessionnaires restent toujours responsables de l'exploitation, de sa régularité, de son unité vis-à-vis de l'Etat et des tiers.

479. L'interdiction de diviser l'exploitation d'une mine, sans l'autorisation du gouvernement, est d'ordre public et peut être présentée comme moyen dirimant, en tout état de cause, fût-ce même devant la Cour de cassation[1].

480. Aux termes de l'article 7, l'autorisation de diviser la mine doit être donnée « dans les mêmes formes que la concession. » Nous empruntons à l'instruction ministérielle du 3 août 1810, citée plus d'une fois déjà, le développement de cette disposition.

« Il est indispensable, dit cette instruction, lorsque, par effet d'hérédité ou autrement, une mine ou une minière concédée se trouverait dans le cas d'être partagée, que la question de partage soit soumise au gouvernement. Dans ce cas, l'administration a à examiner : 1° si la mine ou la minière concédée est susceptible de division sans inconvénient; 2° si chacun des copartageants, qui deviendrait propriétaire de portion de la mine ou de la minière, aurait les facultés nécessaires pour suivre les travaux à faire dans chacune des parties et acquitter les charges qui seraient affectées proportionnellement à chaque portion. La demande en division de mine ou minière doit être adressée au préfet du département, avec les plans de la surface, sur une échelle de dix millimètres pour cent mètres, et celui des travaux intérieurs sur celle d'un millimètre pour mètre, avec les extraits des rôles d'impositions certifiant les cotes de chacun des demandeurs et avec les avis des autorités locales sur leurs moyens et leurs facultés.

[1] Cass., 4 juin 1844 (de Castellane); *id.*, 26 novembre 1845 (Barges).

L'ingénieur des mines donne son avis sur la possibilité de la division en conservant des exploitations utiles. S'il y a possibilité, il indiquera le mode de division préférable et les travaux qui devront avoir lieu par suite de cette division. S'il y a impossibilité de partager sans compromettre la sûreté et l'utilité de l'exploitation, l'ingénieur des mines motivera son avis dans ce sens, d'après les considérations de l'état de la mine et des résultats nuisibles que produirait la division. Le préfet du département adresse son opinion sur le tout au ministre de l'intérieur (aujourd'hui, au ministre des travaux publics), lequel, après avoir pris l'avis de l'administration générale des mines, soumet un rapport à l'empereur, qui statue sur la demande, en Conseil d'Etat. Si la demande en division est admise, le décret impérial détermine le mode de partage, les travaux à exécuter par chacun des copartageants, et la proportion des charges et des redevances qui leur sont imposées. Chacun jouit ensuite de son lot comme s'il était concessionnaire originaire.

« En cas de simple mutation par vente ou hérédité, l'approbation pourra avoir lieu dans la même forme, avec cette différence qu'il ne s'agira que de constater les facultés des héritiers ou des acquéreurs, au moyen d'extraits des rôles des contributions et de l'avis des autorités locales, lesquelles pièces seront adressées, avec la demande, au ministre de l'intérieur (des travaux publics), pour être ensuite statué comme il vient d'être dit. »

481. A l'opposé de l'hypothèse où les bénéficiaires d'une concession voudraient en opérer le morcellement, le cas peut se présenter où les propriétaires de deux ou plusieurs concessions voisines s'entendraient pour les exploiter en société. Cette circonstance inverse de la précédente a été prévue par l'article 31 de la loi du 21 avril 1810, qui dit : « Plusieurs concessions pourront être réunies entre les mains du même

concessionnaire, soit comme individu, soit comme représentant une compagnie, mais à la charge de tenir en activité l'exploitation de chaque concession. »

Cette disposition se trouvant placée sous la rubrique : *De l'obtention des concessions*, on avait essayé d'en conclure que la réunion d'une ou de plusieurs mines sous un régime unique d'exploitation était, tout comme l'obtention même des concessions, subordonnée à l'autorisation préalable du gouvernement. Le doute aujourd'hui n'est plus possible. Un décret des 23 octobre-4 décembre 1852, qui vise la loi du 21 avril 1810, ainsi que « les nombreuses réclamations adressées au gouvernement contre les réunions de mines opérées sans autorisation administrative, sur divers points du territoire, » a disposé en ces termes : « Considérant que, dans certains cas, ces réunions sont de nature à porter un grave préjudice aux intérêts du commerce et de l'industrie ; considérant dès lors qu'il est du devoir de l'autorité publique de s'y opposer... Art. 1er. Défense est faite à tout concessionnaire de mines, de quelque nature qu'elles soient, de réunir sa ou ses concessions à d'autres concessions de même nature par association ou acquisition, ou de toute autre manière, sans l'autorisation du gouvernement. — Art. 2. Tous actes de réunion opérés en opposition à l'article précédent seront en conséquence considérés comme nuls et non avenus, et pourront donner lieu au retrait des concessions, sans préjudice des poursuites que les concessionnaires des mines réunies pourraient avoir encourues, en vertu des articles 414 et 419 du Code pénal. »

Les dispositions pénales qui sont ainsi rappelées concernent les maîtres d'industries qui se coaliseraient ensemble dans le but soit de faire abaisser injustement et abusivement le salaire des ouvriers, soit d'agir frauduleusement sur le prix d'une marchandise.

Le décret du 23 octobre 1852 n'étant que l'application d'un

principe implicitement contenu dans l'article 31 de la loi de 1810, nous croyons qu'à la rigueur, et sans que pour cela il y ait violation de la règle de la non-rétroactivité des lois, la peine de nullité pourrait être appliquée même aux mines dont la réunion aurait été irrégulièrement consommée antérieurement à ce décret.

L'interdiction de réunir plusieurs concessions, sans l'agrément administratif, ne concerne que les mines *de même nature;* c'est un point qu'il ne faut pas oublier. Le propriétaire d'une mine de houille pourrait, sans avoir à solliciter l'autorisation, associer son exploitation avec celle d'un concessionnaire de mines de fer. Il n'y aurait là ni modification dans le périmètre des deux concessions, ni danger de coalition entre les divers détenteurs d'une même marchandise.

Une circulaire du 20 novembre 1852, adressée par le ministre des travaux publics aux préfets, s'exprime ainsi, au sujet de l'interdiction dont s'agit : « Vous remarquerez que le décret prohibe toutes les réunions, à un titre quelconque, non autorisées, aussi bien celles par location que par association et acquisition, aussi bien celles par hérédité et expropriation judiciaire, que celles par acquisition et donation à titre gratuit ou onéreux. Vous devrez donc inviter l'ingénieur des mines de votre département à vous rendre un compte immédiat de tous les faits qui lui paraîtraient constituer une infraction au décret, et pour lesquels l'autorisation administrative n'aurait pas été préalablement réclamée. Vous voudrez bien, à votre tour, me donner connaissance de ces faits, et je prendrai ou provoquerai à mon tour telles mesures que de droit. »

La prohibition de réunir, sans l'agrément de l'administration, plusieurs mines en une seule main est d'ordre public, comme l'interdiction de morceler une concession; elle est donc opposable en tout état de cause.

Comme cette interdiction encore, elle peut être levée au

moyen d'une autorisation demandée et délivrée en la même forme que la concession[1].

482. Si nous ajoutons ici quelques mots sur la possibilité où l'on est de frapper d'hypothèques les mines concédées, nous en aurons fini avec les détails sur lesquels, après avoir cité les articles 7 et 19 de la loi[2], nous avons voulu appeler l'attention de nos lecteurs.

Comme toutes autres propriétés, les mines, à partir de l'acte de concession, sont susceptibles de priviléges et d'hypothèques. L'article 19, nous l'avons vu, est exprès sur ce point; il est d'ailleurs suivi de ces dispositions: « Art. 20. Une mine concédée pourra être affectée, par privilége, en faveur de ceux qui, par acte public et sans fraude, justifieraient avoir fourni des fonds pour les recherches de la mine, ainsi que pour les travaux de construction ou confection de machines nécessaires à son exploitation, à la charge de se conformer aux articles 2103 et autres du Code civil, relatifs aux priviléges. — Art. 21. Les autres droits de privilége et d'hypothèque pourront être acquis sur la propriété de la mine, aux termes et en conformité du Code civil, comme sur les autres propriétés immobilières. »

483. Continuons à envisager les mines concédées comme des biens ordinaires, et voyons comment le législateur y a fait, au point de vue du droit civil, l'application de la règle des articles 516 et suivants du Code Napoléon, qui divise ces biens en meubles ou en immeubles.

La loi du 21 avril 1810 dispose en ces termes: « Art. 8. Les mines sont immeubles. Sont aussi immeubles les bâtiments, machines, puits, galeries et autres travaux établis à demeure, conformément à l'article 524 du Code civil. Sont aussi immeubles par destination les chevaux, agrès, outils et ustensiles ser-

[1] V. n. 479, 480.
[2] V. cet article au numéro 175.

vant à l'exploitation. Ne sont considérés comme chevaux attachés à l'exploitation que ceux qui sont exclusivement attachés aux travaux intérieurs des mines. Néanmoins, les actions ou intérêts dans une société ou entreprise pour l'exploitation des mines seront réputés meubles, conformément à l'article 529 du Code civil. —Art. 9. Sont meubles les matières extraites, les approvisionnements et autres objets mobiliers. »

L'utilité qu'il y a de savoir ainsi ce qui, dans une mine, doit être considéré comme meuble ou comme immeuble, est facile à concevoir; car c'est d'après les distinctions qu'il faut y faire qu'il sera possible de connaître ce que comprendra la vente, la donation d'une mine, faite « telle que la mine se consiste et comporte, avec ses dépendances et accessoires; » ce que, dans une propriété de cette sorte, viendront frapper les privilèges généraux, les hypothèques, la saisie immobilière, etc.; enfin, au cas où l'un des époux posséderait au moment du contrat de mariage un bien de cette nature, ce qui lui restera en propre ou ce qui tombera dans la communauté, etc.

484. Nous en aurons terminé avec la propriété de la mine en faisant observer que cette propriété peut disparaître par le retrait de la concession.

Ce retrait, l'autorité le prononce, soit pour prendre acte de l'abandon volontaire que le concessionnaire a déjà fait de la mine, soit en vue de punir les abus graves qu'il commettrait dans le cours de l'exploitation.

Mais, nous le verrons, en même temps que la loi a prévu les cas et les formes dans lesquels cette mesure pourrait intervenir, elle a pris soin d'établir une base d'après laquelle doivent être liquidés les droits de propriété dont se trouverait ainsi privé le concessionnaire dépouillé de son titre [1].

[1] V. n. 523.

Article IV.

Des obligations des concessionnaires de mines.

---

485. Les propriétaires de mines, par l'effet de la concession qui leur est consentie, contractent des obligations vis-à-vis de l'Etat et de l'administration, ainsi que vis-à-vis des propriétaires de la surface, des inventeurs et des explorateurs du gîte minéral; ils sont enfin tenus, par des raisons de voisinage, à certaines obligations réciproques les uns à l'égard des autres; ce sont là autant de sujets que nous allons successivement examiner.

§ 1er. — Obligations envers l'Etat et vis-à-vis de l'administration.

---

486. Le propriétaire d'une mine est d'abord redevable envers l'Etat de certaines redevances, sans compter qu'il est tenu, vis-à-vis de l'administration en général, de se conformer exactement aux diverses conditions qui sont insérées dans l'acte de concession ou qui résultent d'une prescription réglementaire.

Parlons d'abord des redevances.

487. La loi porte : « Art. 33. Les propriétaires de mines sont tenus de payer à l'Etat une redevance fixe et une redevance proportionnée au produit de l'extraction. — Art. 34. La redevance fixe sera annuelle et réglée d'après l'étendue de celle-ci[1] : elle sera de dix francs par kilomètre carré. La redevance proportionnelle sera une contribution annuelle à laquelle les mines seront assujetties sur leurs produits. — Art. 35. La redevance proportionnelle sera réglée, chaque année, par

[1] « De la concession ; » le pronom *celle-ci*, dans la rédaction primitive de l'article 34, venait à la suite d'un membre de phrase où se trouvait le mot *concession*; ce membre de phrase a été supprimé sans qu'on ait songé à remanier la rédaction du reste de l'article.

le budget de l'Etat, comme les autres contributions publiques : toutefois, elle ne pourra jamais s'élever au-dessus de cinq pour cent du produit net. Il pourra être fait un abonnement pour ceux des propriétaires de mines qui le demanderont. — Art. 36. Il sera imposé en sus un décime pour franc, lequel formera un fonds de non-valeur, à la disposition du ministre de l'intérieur (des travaux publics), pour le dégrèvement en faveur des propriétaires de mines qui éprouveront des pertes ou accidents. — Art. 37. La redevance proportionnelle sera imposée et perçue comme la contribution foncière. Les réclamations, à fin de dégrèvement ou de rappel à l'égalité proportionnelle, seront jugées par le Conseil de préfecture. Le dégrèvement sera de droit quand l'exploitant justifiera que sa redevance excède cinq pour cent du produit net de son exploitation. — Art. 38. Le gouvernement accordera, s'il y a lieu, pour les exploitations qu'il en jugera susceptibles, et par un article de l'acte de concession ou par un décret spécial délibéré en Conseil d'Etat pour les mines déjà concédées, la remise en tout ou partie du payement de la redevance proportionnelle pour le temps qui sera jugé convenable, et ce comme encouragement, en raison de la difficulté des travaux ; semblable remise pourra être aussi accordée comme dédommagement, en cas d'accident de force majeure qui surviendrait pendant l'exploitation. — Art. 39. Le produit de la redevance fixe et de la redevance proportionnelle formera un fonds spécial, dont il sera tenu un compte particulier au Trésor public, et qui sera appliqué aux dépenses de l'administration des mines et à celles des recherches, ouvertures et mises en activité de mines nouvelles ou rétablissement de mines anciennes. — Art. 40. Les anciennes redevances dues à l'Etat, soit en vertu des lois, ordonnances ou règlements, soit d'après les conditions énoncées en l'acte de concession, soit d'après des baux et adjudications au profit de la régie du domaine, cesse-

ront d'avoir cours, à compter du jour où les redevances nouvelles seront établies. — Art. 41. Ne sont point comprises dans l'abrogation des anciennes redevances celles dues à titre de rentes, droits et prestations quelconques, pour cession de fonds ou autres causes semblables, sans déroger toutefois à l'application des lois qui ont supprimé les droits féodaux. »

Un décret impérial du 6 mai 1811 est venu compléter et développer les règles précitées. Il y est pourvu aux moyens d'asseoir régulièrement sur les mines les redevances fixes et proportionnelles. L'abonnement qu'on peut souscrire pour la redevance proportionnelle, la confection des rôles, le mode de recouvrement, les demandes en décharge, réduction, remise ou modération, sont l'objet de nombreuses dispositions auxquelles nous renverrons purement et simplement, la reproduction n'en offrant pas un intérêt immédiat. Les règles qui, notamment, y concernent la forme des réclamations contre l'assiette ou le taux des taxes ne diffèrent aucunement de celles que nous aurons l'occasion d'exposer en parlant des contributions foncières dont, en général, sont frappés tous les établissements industriels.

Il suffira de présenter les observations suivantes :

La redevance fixe a été établie en vue de restreindre les concessions excessives et d'empêcher les pétitionnaires de comprendre un périmètre trop considérable dans les demandes qu'ils adressent. « Cette redevance porte sur l'étendue de la concession rapportée à un plan horizontal, soit que la concession ait été accordée par limites verticales ou par couches. Ce serait éluder la loi que de prétendre que les concessions par couches de minerai ne doivent payer cette redevance que relativement à une seule surface commune à toutes les concessions. Elles peuvent être en nombre indéfini au-dessous de cette seule surface; outre que ce serait là une application inexacte de la loi, ce serait encore encourager un mode de

concession reconnu généralement comme étant le plus mauvais[1]. »

La redevance fixe ne cesse d'être due par les concessionnaires d'une mine que lorsqu'ils font l'abandon régulier de leur concession ; jusque-là il n'est point de motif légal, pas même la cessation complète des travaux d'extraction, qui puisse justifier l'exemption de cet impôt[2].

Quant à la redevance proportionnelle, son établissement sur chaque concession nécessite que, tous les ans, l'on en constate le produit brut et le produit net. L'appréciation de ces produits est faite pour chaque exercice, d'après l'avis d'un *comité de proposition*, par un *comité d'évaluation*. Ce dernier comité, présidé par le préfet, se compose de deux membres du Conseil général, du directeur des contributions, de l'ingénieur et de deux des principaux propriétaires de mines dans les départements où les exploitations sont en nombre suffisant.

Voici les règles qui nous paraissent devoir régir la détermination des produits, bases des redevances proportionnelles.

Dans la plupart des cas et lorsque la plus grande partie des minerais sont vendus sur le carreau même de la mine, c'est d'après le prix moyen de vente sur ce carreau que la valeur du produit brut doit être déterminée, et cela pour toutes les valeurs extraites sans exception[3].

Si, au contraire, la vente sur le carreau de la mine étant insignifiante, le débit des minerais s'opère en grande partie dans des lieux de dépôt, situés à distance, il est juste de tenir compte des prix de vente établis dans ces lieux[4].

[1] Instruction ministérielle, 3 août 1810.

[2] Instruction ministérielle, 29 décembre 1838 ; Conseil d'État, 15 juillet 1853 (Giraud).

[3] Conseil d'État, 13 décembre 1855 (mines de Carmaux) ; *id.*, 6 mars 1856 (mines de Blanzy) ; *id.*, 7 mai 1857 (mines de Carmaux).

[4] Observations de M. de Forcade, commissaire du gouvernement, sur l'affaire des mines de Carmaux ; v. Lebon, *Arrêts du Conseil*, vol. de 1857, p. 368, à la note.

Enfin, lorsque la substance minérale n'est pas vendue, mais qu'elle est employée par les exploitants eux-mêmes, ainsi que cela a lieu dans un grand nombre de localités pour les mines de plomb, de cuivre et de fer, la valeur du produit brut est estimée d'après des renseignements comparatifs[1].

Suivant une instruction ministérielle du 12 avril 1849 sur l'assiette de la redevance proportionnelle, « on ne doit défalquer de la valeur du produit brut, pour la fixation du revenu net imposable, que les dépenses relatives à l'exploitation proprement dite. Chacune d'elles doit être évaluée suivant son coût réel, c'est-à-dire suivant le chiffre auquel elle s'élève sur l'établissement.

« Les dépenses à admettre, et seulement pour l'année où elles ont été faites, sont les suivantes :

« A, salaires d'ouvriers; B, achat et entretien des chevaux servant à l'exploitation ; C, entretien de tous les travaux souterrains de la mine, puits, galeries et autres ouvrages d'art; D, mise en action et entretien des moteurs, machines et appareils (machines d'extraction, appareils pour la descente et la remonte des ouvriers, machines d'épuisement, appareils d'aérage) ; E, entretien des bâtiments d'exploitation; F, entretien et renouvellement de l'outillage proprement dit; G, entretien des voies de communication (routes, chemins de fer, etc.), soit entre les différents centres d'exploitation de la mine, soit entre les centres d'exploitation et les lieux où s'opère la vente des produits, lorsque ces voies de communication font partie intégrante de la mine; H, premier établissement de puits, galeries et autres ouvrages d'art; I, premier établissement de machines, appareils et moteurs; K, premier établissement de bâtiments d'exploitation; L, premier établissement des voies de communication dont il est question

[1] Circulaire ministérielle, 12 avril 1849.

l'article G ci-dessus; M, frais de bureau qui ont lieu au ége de l'exploitation, mais en les réduisant à ceux qui sont rictement nécessaires pour la marche de l'entreprise. »

Mais, d'après une instruction ministérielle du 1er décembre 850, il faut ranger parmi les dépenses ci-dessus qui doivent tre défalquées du produit brut : « 1° les frais d'occupation mporaire de terrains [1], lesquels sont virtuellement compris ans les catégories C, E ou G, selon que les terrains dont il 'agit sont occupés pour des travaux souterrains, pour des âtiments d'exploitation, ou pour des voies de communication ; 2° les frais auxquels donne lieu la vente hors du careau de la mine, tels que salaires de gardes-magasins, mesureurs, manœuvres, etc., mais seulement lorsque les lieux de dépôt où s'opère la vente sont réunis au carreau de la mine par des voies de communication qui en font partie intégrante, de telle sorte que le prix de vente à ces lieux de dépôt, et sur le carreau même, soient identiques; les appointements des employés rentrent dans la catégorie M, et les salaires des manœuvres dans la catégorie A ; 3° les frais de direction et les frais généraux qui, étant réduits à ce qui est strictement nécessaire pour la marche de l'entreprise, rentrent dans la catégorie M ; 4° les indemnités pour dommages occasionnés par les eaux des mines ou par les éboulements [2], comprises dans la catégorie C ; 5° les secours donnés aux ouvriers blessés sur les travaux, soit en visites de médecins, soit en médicaments, lesquels doivent être rangés, quant aux honoraires de médecins, dans la catégorie M, et pour le surplus dans la catégorie G ; 6° les prix d'acquisition de terrains qui doivent être implicitement compris dans les catégories H, I, K ou L, suivant qu'il s'agit de puits ou galeries, de machines, de bâtiments d'exploitation ou de voies de communication,

[1] V. ce qui concerne ces occupations de terrains au numéro 502.
[2] V. pour ces indemnités au numéro 510.

mais sous la condition expresse qu'il serait justifié de l'appropriation de ces terrains auxdites destinations. »

Telles sont les seules dépenses qu'il faut considérer comme frais d'exploitation à défalquer. Toutes les autres doivent être rejetées, et notamment les intérêts d'emprunts ou d'actions; l'amortissement du capital engagé dans l'entreprise[1]; les frais de recouvrement et les pertes sur la négociation des effets de commerce et des traites; les subventions spéciales imposées aux exploitants pour dégradations extraordinaires aux chemins vicinaux; les allocations de secours et gratifications aux ouvriers; l'entretien des écoles pour leurs enfants, etc.[2]; les frais de transport et d'entrepôt des minerais, lorsque c'est la moindre partie des substances extraites qui est vendue hors du carreau de la mine[3]; la redevance tréfoncière due par les concessionnaires aux propriétaires de la surface[4].

Alors même que deux ou plusieurs concessions ne formeraient, par suite de leur réunion, qu'une seule propriété, elles devraient encore, en ce qui concerne l'assiette de la redevance proportionnelle, être considérées isolément. Il n'y aurait pas lieu, pour l'établissement du produit, de déduire du bénéfice de l'une le déficit de l'autre. C'est uniquement de l'exploitation de chacune d'elles qu'il faut tenir compte[5].

Il y a plus, c'est que, pour chaque mine, l'exercice annuel doit être seul considéré, de telle sorte que l'exploitant, eût-il été en perte une année, ne serait pas admis à imputer ce déficit sur les bénéfices de l'année suivante, afin d'obtenir pour cette année-ci une diminution du produit net imposable[6].

[1] Circulaire ministérielle, 12 avril 1849; Conseil d'Etat, 20 mars 1852 (Compagnie des forges et fonderies de l'Aveyron); *id.*, 16 juin 1858 (mines de la Loire); *id.*, 27 mai 1857 (Compagnie de l'Horme).

[2] Conseil d'Etat, 7 mai 1857 (mines d'Anzin).

[3] Conseil d'Etat, 13 décembre 1855 et 7 mai 1857 (mines de Carmaux).

[4] Conseil d'Etat. 23 juillet 1857 (mines de la Loire).

[5] Décision ministérielle, 8 mars 1835.

[6] Décision ministérielle, 28 février 1835.

Pour les mines de combustibles et de substances métalliques dont les minerais sont employés par les exploitants eux-mêmes, la circulaire déjà citée, du 12 avril 1849, indique que là encore c'est la valeur des substances extraites, et non celle des produits élaborés, qui sert de base à la redevance proportionnelle. Seulement, « la valeur à assigner à ces substances dépend de la valeur des produits marchands qui en sont retirés, et l'on ne saurait admettre des calculs desquels il résulterait que l'exploitant perd sur l'extraction des minerais et gagne sur leur élaboration. »

La redevance n'est pas due, si la mine, cessant d'être exploitée, ne donne plus de revenu net imposable. Mais, dans ce cas, « l'administration se fait un devoir d'examiner si les causes de la suspension sont légitimes et si l'intérêt public n'exige pas la mise en activité de l'exploitation, auquel cas la concession pourrait être retirée, en vertu de la loi du 27 avril 1838[1]. »

L'article 35 de la loi du 21 avril 1810, nous l'avons vu, donne aux concessionnaires de mines la faculté d'acquitter, par abonnement, la redevance proportionnelle. La circulaire précitée du 12 avril 1849 aborde également ce sujet et lui donne les développements suivants : « Si la mine est dans un état stationnaire, on doit prendre pour base de l'abonnement la moyenne du revenu net pendant une période comprenant au moins les trois années antérieures. Si la mine est en progrès continu, le calcul s'établira sur le même nombre d'années au moins, et l'on appliquera aux années que l'abonnement devra embrasser la progression moyenne présentée par les années antérieures, de manière que le chiffre proposé pour l'abonnement soit lui-même la moyenne des revenus nets probables, ainsi calculés. Lorsque l'exploitant aura exécuté,

[1] V. cette loi au numéro 523.

pendant les années auxquelles on se reporte, des travaux extraordinaires devant donner à la mine un grand développement pendant les années de l'abonnement demandé, on ne tiendra pas compte, pour la fixation du chiffre de l'abonnement, des dépenses que ces travaux auront occasionnées. L'abonnement ne devra pas être consenti, lorsqu'on sera en droit de supposer de grandes variations dans l'état commercial de la mine pendant la durée de l'abonnement sollicité. En effet, il serait alors très-difficile, si ce n'est impossible, d'évaluer d'une manière suffisamment rigoureuse la base de l'abonnement. La durée de l'abonnement ne pourra excéder cinq années... Lorsqu'un abonnement a été consenti, et qu'ainsi la redevance proportionnelle est déterminée pour toutes les années qu'il comprend, on pourrait à la rigueur s'abstenir, pendant cette période, des enquêtes et des formalités ordinaires relatives à l'assiette de l'impôt. Cependant, comme il importe de suivre les progrès de l'exploitation, afin de régler convenablement l'imposition d'office lorsque l'abonnement en cours de durée sera expiré, ou de statuer équitablement sur le nouvel abonnement qui sera demandé, il sera utile que le Comité de proposition et l'ingénieur des mines réunissent chaque année et indiquent, à titre de simples renseignements sur l'état d'exploitation, les données qui seront de nature à éclairer sur la véritable situation des mines abonnées. »

488. Le législateur qui venait de soumettre ainsi l'exploitation des mines à une redevance fixe et à une redevance proportionnelle ne pouvait l'assujettir, en outre, à la contribution des patentes ; par sa double assiette, par son élément fixe et son élément proportionnel, cette contribution eût constitué un double emploi. En conséquence, il est dit en l'article 32 de la loi du 21 avril 1810 : « L'exploitation des mines n'est pas considérée comme un commerce et n'est pas sujette à patente. » D'autre part, on lit dans la loi du 25 avril 1844, sur

les patentes : « Art. 13. Ne sont pas assujettis à la patente : 1°... 4°... les concessionnaires des mines, pour le seul fait de l'extraction et de la vente des matières par eux extraites... »

489. Nous avons dit qu'en sus des redevances qu'ils doivent payer au Trésor public, les exploitants sont tenus, vis-à-vis de l'autorité administrative, à de nombreuses obligations ; nous allons citer les plus importantes.

490. Au cas où une concession appartient à plusieurs, les copropriétaires sont astreints à certaines formalités dont l'objet est de garantir l'exploitation des mines contre ce morcellement, que nous avons vu prohibé par l'article 7 de la loi du 21 avril 1810. C'est la loi du 27 avril 1838, « relative à l'asséchement et à l'exploitation des mines, » qui a prescrit ces formalités ; on y lit : « Art. 7. Lorsqu'une concession de mine appartiendra à plusieurs personnes ou à une société, les concessionnaires ou la société devront, quand ils en seront requis par le préfet, justifier qu'il est pourvu, par une convention spéciale, à ce que les travaux d'exploitation soient soumis à une direction unique, et coordonnés dans un intérêt commun. Ils seront pareillement tenus de désigner, par une déclaration authentique faite au secrétariat de la préfecture, celui des concessionnaires ou toút autre individu qu'ils auront pourvu des pouvoirs généraux pour assister aux assemblées générales, pour recevoir toutes notifications et significations, en général, pour les représenter vis-à-vis de l'administration, tant en demandant qu'en défendant. Faute par les concessionnaires d'avoir fait, dans le délai qui leur aura été assigné, la justification requise par le paragraphe 1er du présent article, ou d'exécuter les clauses de leurs conventions qui auraient pour objet d'assurer l'unité de la concession, la suspension pourra être prononcée par un arrêté du préfet, sauf recours au ministre, et, s'il y a lieu, au Conseil d'Etat, par la voie

contentieuse, sans préjudice, d'ailleurs, de l'application des articles 93 et suivants de la loi du 21 avril 1810[1]. »

Ces prescriptions ont été complétées par une ordonnance royale du 18 avril 1842, portant : « Vu les dispositions de la loi du 21 avril 1810 et de la loi du 27 avril 1838, qui ont chargé l'administration d'une surveillance spéciale sur les mines, et l'appellent, en diverses circonstances, à faire des notifications aux concessionnaires... Art. 1er. Tout concessionnaire de mine devra élire un domicile, qu'il fera connaître par une déclaration adressée au préfet du département où la mine est située. — Art. 2. En cas de transfert de la propriété de la mine, à quelque titre que ce soit, l'obligation énoncée en l'article précédent est également imposée au nouveau propriétaire. »

491. Nous rappellerons ici que les titulaires de concessions diverses qui voudraient réunir leurs mines en une seule entreprise, doivent se munir de l'agrément préalable du gouvernement. Plus haut, nous avons reproduit le décret du 23 octobre 1852, qui, après leur avoir imposé cette obligation, réprime les infractions qu'ils y commettraient[2].

492. Les concessionnaires sont tenus de donner aux ingénieurs du corps des mines toutes facilités pour accomplir la mission dont la loi les a chargés[3], et, notamment, de leur fournir tous les moyens de parcourir les travaux, et de pénétrer sur tous les points qui pourraient exiger une inspection spéciale[4].

493. Ils sont tenus de se conformer aux dispositions sur la police du personnel et des ouvriers attachés à la mine, contenues dans les articles 23 et suivants du décret impérial du 3 janvier 1813.

[1] V. ces articles au numéro 532.
[2] V. n. 481.
[3] V. n. 520.
[4] Articles 47, 48, loi du 21 avril 1810; articles 23, 24, décret du 3 janvier 1813.

Ces dispositions leur défendent notamment d'employer des ouvriers sans livret, et sans qu'un contrôle exact et journalier en soit tenu; de laisser descendre ou travailler dans la mine les enfants au-dessous de dix ans, ou les ouvriers en état de maladie; de laisser y pénétrer les étrangers sans les faire accompagner d'un maître mineur; d'employer en qualité de maître mineur ou de chef particulier de travaux des individus qui n'auraient pas travaillé comme mineurs, charpentiers, toiseurs ou mécaniciens, depuis au moins trois années consécutives, etc.

494. Il est enjoint aux concessionnaires de ne point restreindre ni suspendre l'extraction, « de manière à inquiéter la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, » et surtout de ne point abandonner l'exploitation, sans un avis préalable[1].

En ce qui touche ce dernier point, le décret déjà cité du 3 janvier 1813 dispose en ces termes: « Art. 8. Il est défendu à tout propriétaire d'abandonner, en totalité, une exploitation, si auparavant elle n'a été visitée par l'ingénieur des mines. Les plans intérieurs seront vérifiés par lui; il en dressera procès-verbal, par lequel il fera connaître les causes qui peuvent nécessiter l'abandon. Le tout sera transmis par lui, ainsi que son avis, au préfet du département. — Art. 9. Lorsque l'exploitation sera de nature à être abandonnée par portions ou par étages, et à des époques différentes, il y sera procédé successivement et de la manière ci-dessus indiquée. Dans les deux cas, le préfet ordonnera les dispositions de police, de sûreté et de conservation qu'il jugera convenables, d'après l'avis de l'ingénieur des mines. »

495. Dès que la sûreté des exploitations ou celle des ouvriers est compromise, par quelque cause que ce soit, les

[1] Article 49, loi du 21 avril 1810.

concessionnaires doivent immédiatement en avertir l'autori pour que le préfet puisse y pourvoir, aux termes de l'a cle 50 de la loi du 21 avril 1810[1], « ainsi qu'il est pratiqué matière de grande voirie, et selon les lois. »

Telle est la prescription d'une ordonnance royale, du mars 1843, ainsi conçue : « Art. 1er. Dans les cas pré par l'article 50 de la loi du 21 avril 1810, et, généraleme lorsque, par une cause quelconque, l'exploitation d'une mi compromettra la sûreté publique, celle des ouvriers, la solid des travaux, la conservation du sol et des habitations de surface, les concessionnaires seront tenus d'en donner imn diatement avis à l'ingénieur des mines et au maire de la co mune où l'exploitation sera située. »

L'avertissement est également obligatoire dès qu'un accid est arrivé. « En cas d'accidents, est-il dit dans les articles 11 12 du décret du 3 janvier 1813, en cas d'accidents surve dans une mine, minière, usine et ateliers qui en dépende soit par éboulement, par inondation, par le feu, par asphy par rupture de madriers, engins, câbles, chaînes, pani soit par émanations nuisibles, soit par toute autre cause, et auraient occasionné la mort ou des blessures graves à un plusieurs ouvriers, les exploitants, directeurs, maîtres neurs et autres préposés sont tenus d'en donner connaissa aussitôt au maire de la commune et à l'ingénieur des min et, en cas d'absence, au conducteur. La même obligation l est imposée, dans le cas où l'accident compromettrait la sûr des travaux, celle des mines ou des propriétés de la surface, l'approvisionnement des consommateurs. »

496. Les concessionnaires sont soumis à l'obligation d'e cuter toutes les dispositions de sûreté publique, qui, suiv l'urgence des circonstances, seraient prescrites, soit par l'a

[1] V. cet article au numéro 521.

torité locale, soit par le préfet. Ils doivent, du moins, acquitter tous les frais et avances pour les travaux qui, sur leur refus, auraient été exécutés d'office par l'administration, au cas, soit de péril imminent, soit d'accidents survenus[1].

L'ordonnance royale du 26 mars 1843 porte, en effet : « Art. 5. Quand les travaux auront été exécutés d'office par l'administration, tous frais de confection ou tous autres frais seront réglés par le préfet. Le recouvrement en sera opéré par les préposés de l'administration de l'enregistrement et des domaines, comme en matière d'amende, frais et autres objets se rattachant à la grande voirie. Les réclamations contre le règlement de ces frais seront portées devant le Conseil de préfecture, sauf recours au Conseil d'Etat. »

497. Une disposition généralement insérée dans les actes de concession enjoint aux titulaires d'avoir les plans et les coupes de leurs travaux, au fur et à mesure des progrès de ces travaux[2]. Le décret du 3 janvier 1813 en fait d'ailleurs une prescription générale. On y lit : « Art. 6. Il sera tenu, sur chaque mine, un registre et un plan constatant l'avancement journalier des travaux, et les circonstances de l'exploitation dont il sera utile de conserver le souvenir. L'ingénieur des mines devra, à chacune de ses tournées, se faire représenter ce registre et ce plan ; il y insérera le procès-verbal de visite et ses observations sur la conduite des travaux. Il laissera à l'exploitant, dans tous les cas où il le jugera utile, une instruction écrite sur le registre, contenant les mesures à prendre pour la sûreté des hommes et celle des choses. »

498. L'existence au siége même de l'établissement des plans et coupes des travaux ne suffit pas d'ailleurs ; les règlements exigent plus encore des concessionnaires. « Il est

[1] Articles 4, 5, 7, 14, décret du 3 janvier 1813; article 4, ordonnance du 26 mars 1843.
[2] V. n. 468.

nécessaire, dit l'instruction ministérielle du 3 août 1810, que chaque exploitant adresse au préfet de son département, tous les ans, dans le mois de janvier ou de février au plus tard, les plans et coupes, sur une échelle d'un millimètre par mètre, des travaux faits pendant l'année précédente; et il joindra à ce premier envoi, pour les mines antérieurement exploitées, les plans des travaux précédemment exécutés, autant qu'il sera possible de le faire. Ces plans seront transmis à l'ingénieur en chef des mines de l'arrondissement, ou à l'ingénieur ordinaire faisant les fonctions, pour être vérifiés, certifiés et conservés en ordre dans leurs bureaux, afin d'être consultés au besoin, » Cette instruction ministérielle ajoute encore, dans une note : « Les exploitants trouveront beaucoup de facilité pour l'envoi des plans de leurs travaux annuels, en adoptant, dès le premier envoi, pour le plan général, le mode des plans divisés en carreaux, numérotés de dix en dix millimètres. Alors, il suffira qu'ils envoient, chaque année, les carreaux correspondants à leurs nouveaux travaux. »

499. Enfin, les propriétaires de mines sont tenus d'entretenir, sur leurs établissements, dans la proportion du nombre des ouvriers et de l'étendue de l'exploitation, des médicaments et autres moyens de secours; ils doivent même se pourvoir d'un chirurgien à demeure, au cas où le ministre l'ordonnerait[1].

500. L'accomplissement des trois obligations dont nous venons de parler en dernier lieu est placé par les règlements sur le même rang que le payement des travaux de sûreté publique qui auraient été exécutés d'office par l'administration; de ce payement, il est question plus haut[2]. L'ordonnance royale du 26 mars 1843 dispose, en effet, article 6, qu'il de-

[1] Articles 15, 16, décret du 3 janvier 1813; article 6, ordonnance royale du 26 mars 1843.

[2] V. n. 496.

vrait être procédé, aux termes de son article 5 précité, « à l'égard de tout concessionnaire qui négligerait, soit d'adresser au préfet, dans les délais fixés, les plans de ses travaux souterrains, soit de tenir sur ses exploitations le registre et le plan d'avancement journalier des travaux, soit d'entretenir constamment sur ses établissements des médicaments et autres moyens de secours. » Ainsi, en cas de retard ou de négligence, la confection des plans et registres en question, l'achat des médicaments, seraient effectués par les soins de l'administration, qui, ensuite, poursuivrait, dans les formes de l'article 5, le recouvrement de ses avances,

Ici se termine ce que nous avions à dire des obligations auxquelles les concessionnaires sont tenus vis-à-vis de l'Etat et de l'administration. Nous allons parler maintenant de celles qui leur sont imposées à l'égard des propriétaires de la surface, des inventeurs de la mine, etc.

§ 2. — Obligations envers les propriétaires de la surface, les inventeurs et les explorateurs de mines.

501. Payement de la redevance tréfoncière qui est fixée par l'acte de concession au profit des propriétaires de la surface.

502. Obligations résultant de l'occupation des terrains qui sont nécessaires aux travaux ; textes.

503. Elles sont les mêmes en cas d'exploitation qu'au cas de recherche de la mine.

504. De l'arrêté du préfet qui, approuvant les travaux pour lesquels une occupation de terrains est nécessaire, implique l'autorisation de prendre possession desdits terrains.

505. Cette autorisation ne peut produire d'effets en dehors du périmètre de la concession.

506. Les explorateurs ou les concessionnaires de mines ne peuvent établir des sondages, galeries, puits, machines, magasins, etc., dans les cours, enclos ou jardins, à moins de cent mètres des habitations ou des clôtures murées : article 11 de la loi de 1810.

507. Cette interdiction peut-elle être invoquée contre les exploitants par les propriétaires d'habitations ou de clôtures murées, alors

même que les travaux effectués dans les cent mètres le sera sur la propriété d'un tiers?

508. L'interdiction écrite dans l'article 11 ci-dessus ne protége d leurs les habitations et les clôtures murées qu'autant qu'elles antérieures à la concession.

508 *bis*. Elle ne concerne également que les travaux extérieurs mines et non les travaux souterrains.

509. Du règlement au double des indemnités dues à raison des faces occupées pour les travaux des mines ; le payement n'en pas nécessairement préalable.

509 *bis*. Compétence ; il y a lieu, sous ce rapport, de disting entre les travaux antérieurs à la concession et ceux qui y sont térieurs ; les premiers appelant la juridiction des Conseils de fecture, les seconds celle des juges du droit commun.

510. Il est dû une indemnité au cas de dégâts causés aux propri superficiaires, tout comme au cas d'occupation de terrains, qu'il faille distinguer si le dégât a été causé à la surface ou à l térieur du terrain réservé aux propriétaires du sol ; si les trav ont été faits ou n'ont pas été faits suivant les règles de l'art ou l'acte de concession ; si l'établissement qui a souffert a été avant ou depuis la concession.

510 *bis*. Cette indemnité doit, comme pour l'occupation du terr être évaluée au double.

511. S'il s'élève des contestations sur son attribution et son chi elles sont réglées par les tribunaux d'arrondissement et ja par les juges de paix, encore bien qu'elles soient réclamées dommages aux champs, fruits ou récoltes.

512. En cas d'héritages dépréciés par les occupations de terrain les dégâts qu'y occasionnent les travaux des mines, est-il dû r ration du dommage moral tout comme du dommage matéri concurremment avec lui?

512 *bis*. Les tribunaux compétents pour prononcer sur l'indem du dommage matériel peuvent prescrire les mesures propr faire cesser autant que possible le préjudice à venir.

513. Caution que les concessionnaires peuvent être tenus de fou aux propriétaires des maisons ou lieux d'habitation sous lesq ils sont autorisés à pousser leurs travaux.

514. De l'indemnité due à l'inventeur de la mine et fixée par l' de concession.

515. Dédommagement au profit des explorateurs de mines, à raison de ceux de leurs travaux qui offriraient quelque utilité aux concessionnaires; compétence.

---

501. La première des obligations dont les concessionnaires de mines soient tenus vis-à-vis des propriétaires de la surface, est d'acquitter la redevance tréfoncière, moyennant laquelle tous les droits de ceux-ci sur le gîte souterrain se trouvent liquidés [1], et qui leur est attribuée par les dispositions suivantes de la loi du 21 avril 1810 : « Art. 6. L'acte de concession règle les droits des propriétaires de la surface sur le produit des mines concédées. — Art. 42. Le droit attribué par l'article 6 de la présente loi aux propriétaires de la surface sera réglé à une somme déterminée par l'acte de concession. » Nous avons vu, en effet, que le chiffre de l'indemnité à payer aux propriétaires de la surface est l'une des principales énonciations de cet acte [2].

L'évaluation de cette indemnité est une question d'appréciation; elle dépend de la nature, de l'importance de la mine concédée, de la richesse du minerai, de la difficulté de l'exploitation, etc. Elle se résout, soit en une somme fixe annuelle, soit en une redevance proportionnelle aux produits extraits annuellement. Dans ce dernier cas, c'est-à-dire lorsque la redevance est en raison des extractions, les propriétaires sous le sol desquels les travaux sont effectués ont le droit de placer sur la mine, à leurs frais, un préposé pour vérifier la quotité des produits journaliers de l'exploitation [3].

A l'égard des propriétaires de la surface, auxquels il attribue la redevance en question, l'acte de concession n'est rien

[1] V. n. 427.
[2] V. n. 468.
[3] Circulaire ministérielle, 8 octobre 1843; modèle du cahier des charges, annexe, article F [1].

autre chose qu'un titre de créance ordinaire. Tout retard ou refus de payement n'entraîne donc, sauf le cas, selon nous[1] où il y a lieu à interprétation de l'acte, que la compétence des tribunaux civils.

502. Ce payement n'est pas la seule obligation que les concessionnaires de mines aient à remplir vis-à-vis des maîtres de la surface. Il en est d'autres encore qui dérivent de la situation même de la propriété souterraine dont l'acte du gouvernement les a investis. « Les mines sont doublement enclavées ; le corps de la mine est dans le sein de la terre ; on ne peut y arriver que par des puits ; et ces puits eux-mêmes dont l'emplacement est toujours indiqué d'une manière absolue par le gisement ou l'allure de la mine, sont ordinairement dans l'intérieur des héritages[2]. »

Le législateur de 1810 a donc dû autoriser l'occupation des terrains nécessaires à l'exploitation des mines sous-jacentes mais en même temps il a voulu que cette occupation fût compensée par une indemnité de nature à réparer amplement le tort que les concessionnaires causeraient aux maîtres de la surface. Ses dispositions sont ainsi conçues : « Art. 43. Les propriétaires de mines sont tenus de payer les indemnités dues au propriétaire de la surface sur le terrain duquel ils établiront leurs travaux. Si les travaux entrepris par les explorateurs ou par les propriétaires de mines ne sont que passagers, et si le sol où ils ont été faits peut être mis en culture au bout d'un an, comme il l'était auparavant, l'indemnité sera réglée au double de ce qu'aurait produit net le terrain endommagé. — Art. 44. Lorsque l'occupation des terrains pour la recherche ou les travaux des mines prive les propriétaires du sol de la jouissance du revenu au delà du

[1] V. n. 474 *bis*.

[2] Rapport au Corps législatif sur la loi du 21 avril 1810 par le comte Stanislas de Girardin.

temps d'une année, ou lorsque, après les travaux, les terrains ne sont plus propres à la culture, on peut exiger des propriétaires des mines l'acquisition des terrains à l'usage de l'exploitation. Si le propriétaire de la surface le requiert, les pièces de terre trop endommagées, ou dégradées sur une trop grande partie de leur surface, devront être achetées en totalité par le propriétaire de la mine. L'évaluation du prix sera faite, quant au mode, suivant les règles établies par la loi du 16 septembre 1807, sur le desséchement des marais, etc., titre XI; mais le terrain à acquérir sera toujours estimé en double de la valeur qu'il avait avant l'exploitation de la mine... — Art. 46. Toutes les questions d'indemnités à payer par les propriétaires des mines, à raison des recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession, seront décidées conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII. »

L'explication de ces dispositions exige quelques développements.

503. Faisons tout d'abord une observation générale.

Les articles que nous venons de reproduire prévoient deux cas: celui où des héritages seraient envahis par des explorateurs autorisés, et celui où le terrain serait occupé, postérieurement à la concession de la mine, par les titulaires de cette concession. Ce que nous allons dire de cette dernière circonstance doit donc s'entendre également de la première. La chose sera d'autant mieux ainsi, que, lorsque nous avons parlé des occupations de terrains nécessitées *par la recherche* des mines, nous avons expressément renvoyé tous les détails que le sujet comportait, à l'endroit où il serait question des occupations de terrains nécessitées *par l'exploitation* des mines.

504. Ainsi, explorateurs autorisés, ou concessionnaires de mines, tous ont également le droit de s'introduire sur les propriétés désignées par l'acte administratif qui forme leur titre. Ils peuvent y faire des sondages ou y établir des puits; y placer

les machines nécessaires à l'extraction des matières et à l'épuisement des eaux, les bâtiments, les haldes où se déposent les minerais et les ustensiles d'exploitation ; y creuser les canaux ou rigoles nécessaires à la conduite des eaux motrices, ou à l'écoulement des eaux d'épuisement ; enfin, y tracer les chemins qui se dirigent vers l'orifice des puits, etc. : ce droit d'occupation résulte virtuellement de la permission de recherches, ou de l'acte de concession.

Toutefois, les titulaires de cette permission ou de cet acte devraient, au préalable, s'adresser au préfet et faire régler par lui, sous peine de dommages-intérêts [1], l'exercice de leur droit ; car, seul, ce fonctionnaire est juge de l'utilité, de l'opportunité des travaux ; seul, même, il est compétent pour fixer l'emplacement de ces travaux, pourvu toutefois qu'il n'en autorise pas l'exécution hors du périmètre de la concession, ou dans les lieux qu'a expressément réservés l'article 11 dont il va être ci-après parlé. Dans la pratique, les explorateurs ou les concessionnaires adressent « au préfet le projet des travaux qu'ils se proposent d'entreprendre, avec l'indication des terrains où ces travaux s'opéreront. Le préfet, sur le rapport des ingénieurs, approuve ou modifie ce projet. Son arrêté implique de lui-même autorisation de prendre possession des terrains nécessaires [2]. »

Dès qu'elle a été précédée de ces formalités et qu'elle s'est accomplie dans les limites ci-dessus, l'occupation des terrains échappe évidemment au contrôle des juges civils aussi bien que des juges administratifs [3]. Au cas où il en surgirait des difficultés d'exécution, c'est encore au préfet, et, sur appel, au ministre des travaux publics que les occupants

[1] Cass., 8 novembre 1854 (mines de Blanzy).

[2] Avis du ministre des travaux publics dans l'affaire du sieur Ponelle : V. Lebon, *Arrêts du Conseil*, vol. de 1846, p. 90.

[3] Conseil d'Etat, 22 août 1853 (Galland).

ou les maîtres de la surface devraient s'adresser pour y faire statuer[1].

505. Au surplus, le droit d'occupation a ses bornes; il en a de naturelles, il en a de légales.

Ainsi, l'exercice en est naturellement limité aux terrains compris dans le périmètre des recherches autorisées, ou dans celui de la concession. L'explorateur, le concessionnaire qui, hors de ce périmètre, exécuterait des travaux, y fût-il même autorisé, causerait à la propriété un trouble susceptible d'être réprimé par les tribunaux ordinaires. D'autre part, l'arrêté préfectoral qui aurait autorisé cette entreprise constituerait un excès de pouvoir; et, en cette qualité, il serait annulé par le Conseil d'Etat auquel il aurait pu être déféré, *de plano*, par la voie contentieuse.

On a vu, par exemple, le Conseil d'Etat annuler, le 8 mars 1851, un arrêté par lequel le préfet du Puy-de-Dôme avait cru pouvoir autoriser le sieur Arnoux, concessionnaire des mines de la Vernade, à construire un chemin de fer, pour le service de son exploitation, sur des terrains situés en dehors du périmètre de sa concession.

506. Les autres restrictions au droit d'occupation résultent de l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 déjà cité, mais que la longue dissertation à laquelle il va donner lieu nous engage à reproduire. Cet article est ainsi conçu : « Nulle permission de recherches ni concession de mines ne pourra, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes ou d'ouvrir des puits ou galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans des enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains attenant aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres desdites clôtures ou des habitations. »

[1] Conseil d'Etat, 11 août 1808 (mines de Boussu); *id.*, 3 décembre 1846 (Fogle); *id.*, 22 août 1853 (Galland).

507. Que le propriétaire d'une habitation, d'une clôture murée, puisse, aux termes de cet article 11, s'opposer aux travaux exécutés dans la distance de cent mètres de son habitation ou clôture, sur les terrains qui, non-seulement, y sont attenants, mais qui, de plus, sont sa propriété, cela va de soi et ne souffre pas de difficultés. C'est l'habitation avec ses dépendances, c'est tout ce qui constitue « l'asile de nos jouissances domestiques[1], » que la loi a prétendu protéger. Mais cette protection s'étend-elle au delà, et le propriétaire de l'habitation ou de la clôture peut-il encore l'invoquer lorsque les travaux, bien qu'effectués à moins de cent mètres, le sont toutefois en dehors de son héritage ?

C'est là une question des plus controversées, et qui, dans le sens de la négative, s'appuie sur la jurisprudence constante, du moins jusqu'à ce dernier moment, des Cours impériales, mais qui, constamment aussi, est résolue dans le sens affirmatif par la Cour suprême[2].

Le dernier arrêt de cette Cour, précédé des conclusions conformes de M. le procureur général de Royer, a été rendu, à la date du 19 mai 1856, en audience solennelle, toutes Chambres réunies. Il est intervenu dans les circonstances suivantes. La compagnie des mines de la Sibertière avait occupé, dans les limites de sa concession, un terrain appartenant à un sieur de Rochetailler, mais voisin de l'habitation d'un sieur Nicolas, et, en outre, séparé de cette habitation par la route impériale de Lyon à Saint-Etienne. Dans ce terrain, et à moins de cent mètres de l'habitation, la compagnie avait com-

[1] Exposé des motifs au Corps législatif, par Regnault de Saint-Jean-d'Angely, séance du 13 avril 1810.

[2] Cass., 21 avril 1823 (d'Osmond) ; *id.*, 23 janvier 1827 (Poulet) ; *id.*, 1er août 1843 (Decoster) ; *id.*, 28 juillet 1852 (Nicolas) ; *id.*, 19 mai 1856 (Nicolas). — CONF. Proudhon, *Dom. publ.*, n° 752 ; Cotelle, t. II, p. 81 et suiv. ; Delebecque, nos 779 et suiv. ; Et. Dupont, t. I, p. 119. — *Contra*, Peyret-Lallier, t. I, nos 163 et suiv. ; Jousselin, t. II, p. 30 ; Dalloz, n° 158 ; Richard, t. I, sur l'article 11 ; Dufour, n° 297.

mencé à pratiquer un puits pour pénétrer jusqu'à la mine, lorsque le sieur Nicolas, se fondant sur l'article 11 de la loi, demanda la cessation des travaux et la fermeture du puits. Mais le tribunal civil de Saint-Étienne, puis les Cours de Lyon et de Dijon, cette dernière statuant sur renvoi après cassation de l'arrêt de Lyon, repoussèrent successivement cette demande. L'espace nous manquant pour reproduire ces diverses décisions, qui, toutes, sont d'une certaine étendue, nous allons analyser, aussi rapidement que possible, les arguments qui y sont contenus. Nous comprendrons même dans cette analyse les raisons que viennent, en outre, nous offrir les auteurs qui se sont prononcés dans le même sens que les Cours impériales.

Ces Cours et ces auteurs, considérant d'abord l'article 11 en lui-même, font observer que, tout en posant comme règle l'interdiction des sondages et des fouilles dans les terrains attenants aux habitations ou aux clôtures murées, jusqu'à la distance de cent mètres, cette disposition reconnaît que l'interdiction doit cesser, dès que « le propriétaire de la surface » y consent. Or, disent-ils, qui est ici désigné par ce mot : « propriétaire de la surface ? » Est-ce donc le propriétaire des habitations ou des clôtures murées, alors même qu'il ne serait pas le maître des terrains situés dans la zone des cent mètres, et dans lesquels les permissionnaires ou les concessionnaires prétendraient effectuer leurs recherches ou leurs fouilles ? C'est ce qu'il est difficile d'admettre si l'on s'en réfère à l'application qui est faite des mêmes mots dans un grand nombre des articles de la loi, tels que les articles 6, 42[1], etc. Dans toutes ces dispositions, les mots « propriétaires de la surface » désignent uniquement les maîtres des terrains directement soumis à l'exploration ou à la concession.

Maintenant, ne veut-on pas interpréter la loi par elle-

[1] V. ces articles au numéro 501.

même? on en arrive alors à une anomalie, ou plutôt o heurte contre des textes exprès. Ainsi, l'exemption du d de fouilles étant motivée sur le respect qui est dû à l bitation des citoyens, à la propriété close, « à l'asile jouissances domestiques, » on comprend bien que cett veur puisse, de l'habitation ou de la clôture, s'étendre terrains qui, appartenant aux mêmes maîtres, et qui, al tissant d'ailleurs à cette habitation ou à cette clôture, so continuation réelle et matérielle de la propriété enclose e servée. Mais il ne semble pas possible que ce privilége dép les limites de cette propriété et de ses dépendances. Autrem il constituerait, au profit de cette propriété, mieux qu' simple exemption, il y attacherait un véritable droit de s tude sur les héritages d'autrui qui seraient situés à l'en d'elle dans une zone de cent mètres, de telle sorte que les tres de ces héritages se trouveraient exceptionnellement pr du droit qui appartient à tous les propriétaires de la surf d'y effectuer la recherche des mines. Or, l'existence d' servitude ne saurait résulter simplement de la façon do convient aux tribunaux d'interpréter une expression plu moins obscure. En principe, l'établissement d'une servi ne peut résulter que d'un texte exprès, formel; et, l'hypothèse, il n'existe aucun texte de cette sorte. Il y a p il existe une disposition précisément contraire. Loin, en e que le législateur restreigne en quelque chose le droit d ploration qui appartient à tout propriétaire dans son hérit il a bien soin, dans l'article 12, dont est immédiatement vie la disposition qui semblerait restrictive, de constater « le propriétaire pourra faire des recherches, sans forma préalables, *dans les lieux réservés par le précédent article*, co dans les autres parties de sa propriété[1]. »

Après ces arguments de texte, viennent les considérat

[1] V. cet article 12, au numéro 429.

historiques. On rappelle que la disposition qui, dans la législation antérieure, répond à l'article 11 de la loi du 21 avril 1810, est l'article 23 de la loi du 12 juillet 1791, et que cet article est ainsi conçu : « Les concessionnaires ne pourront ouvrir leurs fouilles dans les enclos murés, ni dans les cours, jardins, prés, vergers et vignes attenant aux habitations, dans la distance de deux cents toises, que du consentement des propriétaires *de ces fonds*. » D'où la conséquence que, sous l'empire de cette loi, les propriétaires d'enclos murés ou d'habitations ne pouvaient se retrancher derrière cette prohibition de fouilles, qu'autant qu'ils étaient également propriétaires des fonds situés dans la zone sus-indiquée, sur lesquels des concessionnaires voulaient effectuer des travaux. On se demande alors si, depuis 1791, la pensée et la volonté du législateur se seraient modifiées, et l'on répond qu'il n'en est rien. Voici ce qui le prouverait : M. Gendebien, député au Corps législatif en 1810, et membre de la Commission à laquelle fut communiqué par le gouvernement le projet de loi sur les mines, a laissé, sur les délibérations intérieures de cette Commission, des notes manuscrites qui, dernièrement, ont été remises par M. Gendebien fils à M. Bayon, vice-président du tribunal civil de Saint-Etienne[1]. D'après ces notes, la Commission, présidée par M. Stanislas de Girardin, frappée de la rédaction quelque peu vague de l'article 11, en avait proposé une autre « qui, selon elle, exprimait plus clairement que, pour empêcher les recherches ou travaux d'exploitation dans la distance de cent mètres des clôtures, il faut que les propriétaires des habitations soient aussi propriétaires des cent mètres. » A la vérité, la rédaction nouvelle ne fut pas adoptée ; mais ce fut simplement parce que, comme l'aurait alors déclaré, au nom du Conseil d'Etat,

[1] Dissertation sur l'article 11 de la loi du 21 avril 1810, p. 50 et suiv.

M. Regnault de Saint-Jean-d'Angely, « quand un article ne laisse pas de doute, il serait superflu, il y aurait de l'inconvénient à rechercher une clarté surabondante, en multipliant les expressions. » Au surplus, c'est bien dans ce sens qui veut que l'exemption ne profite au propriétaire de l'habitation ou de la clôture murée, qu'autant qu'il est également le maître des terrains environnants jusqu'à cent mètres de distance, que M. de Girardin a présenté le rapport de la Commission au Corps législatif. « Ni cette permission de recherches, est-il dit dans ce rapport, ni la propriété de la mine, n'autorisent jamais à faire des travaux d'exploitation sans le consentement formel du propriétaire, dans ses enclos murés, cours ou habitations, et dans *ses* terrains attenant auxdites habitations ou clôtures murées, dans un rayon de cent mètres. » C'est également dans ce sens qu'à défaut de contradiction, le Corps législatif est présumé avoir voulu voter la loi.

Malgré ces diverses raisons données soit par les arrêts de Lyon et de Dijon, soit par les auteurs, ou présentées par les avocats des intéressés, à l'appui de ces arrêts, la Cour suprême a cru devoir adopter le système opposé. Son arrêt du 19 mai 1856, rendu, comme nous l'avons dit, par toutes les Chambres réunies en audience solennelle, est ainsi conçu : « Vu les articles 552, 544, 539 du Code Napoléon, 11 de la loi du 21 avril 1810; attendu que, si l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 interdit de faire des sondes, d'ouvrir des puits ou galeries, d'établir des machines ou magasins dans les lieux qu'il spécifie, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, c'est à raison de l'usage auquel ces lieux sont destinés, mais que cette interdiction est étendue par le même article, d'une manière générale, aux terrains attenants aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de cent mètres; attendu que cette extension, fondée sur le respect dû à la paix et à la liberté du domicile, que la loi a eu pour but de protéger,

n'admet aucune distinction tirée, soit de l'usage ou de la destination des terrains compris dans le rayon interdit, soit de leurs rapports avec ceux qui les possèdent; que la distance des terrains aux habitations ou clôtures murées est la seule base comme la seule mesure de l'interdiction; attendu que le propriétaire des terrains compris dans la distance de cent mètres, qui n'est pas en même temps propriétaire de l'habitation ou de la clôture murée, n'a pas plus intérêt à s'opposer à l'ouverture d'un puits d'exploitation sur ces terrains que s'ils étaient situés à une grande distance, et soumis, par suite, à la charge de l'occupation; que ce n'est donc pas à la condition absolue du consentement formel de ce propriétaire que l'article 11 a dû subordonner le droit de faire les travaux mentionnés audit article; attendu, au contraire, que le propriétaire de la surface où sont établies l'habitation et les clôtures murées, qu'il soit ou non propriétaire des terrains attenants, a un intérêt toujours égal à l'éloignement de ces travaux et des inconvénients qu'ils entraînent; que son consentement a donc dû être également requis dans l'un ou l'autre cas; attendu que si l'article 12, dans sa première partie, dispense expressément le propriétaire de l'habitation ou de la clôture murée de la formalité préalable aux recherches (prescrites par l'article 10), cette disposition, qui doit recevoir son application dans toutes les parties de terrain appartenant à ce même propriétaire, est suivie de dispositions restrictives, à son égard, du droit d'exploitation et du droit de recherche, mais que toutes sont étrangères, par leur objet, au principe même de protection spéciale consacré par l'article 11 en faveur des habitations ou clôtures murées, et dont l'article 12 n'a nullement entendu restreindre la portée; attendu que l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 n'est ainsi que l'exécution de l'article 552 du Code Napoléon, une application des principes posés par les articles 544 et 539 et une extension de l'arti-



cle 674 du même Code[1]; attendu, dès lors, que l'arrêt (de Dijon) attaqué, en renvoyant les défendeurs par le motif que le puits d'exploitation avait été ouvert par lesdits défendeurs concessionnaires des mines de la Sibertière, sur un terrain qui n'appartenait pas au demandeur, et que le propriétaire dudit terrain n'avait élevé aucune réclamation, et encore par ce motif que ledit puits, ouvert à moins de cent mètres de l'habitation et de la clôture murée du demandeur, en était séparé par une route impériale, a faussement interprété, et, par suite, violé l'article 11 de la loi du 21 avril 1810; casse, etc. »

Ce n'est qu'après de longues hésitations, nous l'avouons, que, pour notre part, nous avons fini par accepter la doctrine de la Cour de cassation.

Mais, quoique les précédents de l'article 11 de la loi du 21 avril 1810, tels qu'ils résultent des notes de M. Gendebien et du rapport de M. Stanislas de Girardin, fournissent en faveur de l'opinion opposée des arguments de la plus haut gravité, l'on est amené à n'en pas tenir compte, dès que l'on examine sérieusement le contexte même de cette disposition légale.

On y lit, en effet, que bien qu'interdites par la loi, les fouilles peuvent être autorisées par *le consentement du propriétaire de la surface*. De qui est-il possible que cet article parle en ces termes ? Ce ne peut être du propriétaire du terrain sou-

[1] Bien que ces différentes dispositions aient déjà été citées dans notre livre, comme elles s'y trouvent dispersées, nous croyons devoir les réunir ici pour la commodité de nos lecteurs. — « C. Nap., art. 539. Tous les biens vacants et sans maître. . appartiennent au domaine public. — Art. 544. La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements. — Art. 552. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire... peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et des règlements relatifs aux mines..... — Art. 674. Celui qui veut creuser un puits... près d'un mur mitoyen ou non... est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets... »

mis aux fouilles, puisque, si ce propriétaire n'est pas en même temps le maître de l'habitation ou de la clôture voisine, il n'a aucun intérêt, et partant point de droit de s'opposer à des travaux qui ne nuisent en rien à la tranquillité ni à la commodité de son foyer domestique. Or, de ce que cet intérêt ne se révèle ainsi que pour le propriétaire de l'habitation ou de la clôture; de ce que cet intérêt n'est attaché qu'à sa qualité, ne faut-il pas conclure qu'il suffit de jouir de cette qualité pour avoir le droit de le faire valoir? Sans doute, il résulte de là une servitude au profit du maître de l'habitation et de la clôture. Mais ce n'est point, comme on le dit dans l'opinion contraire, sur les héritages environnants que vient frapper ce droit; c'est uniquement sur les gîtes souterrains correspondants à la surface de ces héritages. La preuve en est que ce ne sont pas toutes les fouilles, toutes les excavations quelconques qui sont interdites, mais celles-là seulement qui auraient pour objet d'ouvrir à ces gîtes une issue au dehors. L'objection élevée contre une servitude qu'aucun texte précis ne viendrait établir disparaît donc en présence de la disposition de l'article 11. Il n'y a pas lieu non plus de s'arrêter devant la prétendue contradiction qu'il y aurait entre l'article 11, ainsi entendu, et l'article 12 sus-indiqué. L'interdiction des fouilles, portée en l'article 11, est pour tous, excepté pour le propriétaire de l'habitation ou de la clôture. Applicable à tous autres, elle ne peut lui être opposée s'il lui convient de faire des fouilles sur son propre terrain, dans la zone de cent mètres : telle est la pensée de l'article 12, laquelle, on le voit, s'accorde parfaitement avec le sens que nous attribuons à la disposition qui précède.

Voilà les principales raisons qui nous ont amené à nous ranger à l'avis de la Cour suprême, sans nous dissimuler d'ailleurs la gravité des arguments historiques que le système contraire avait aussi à faire valoir en sa faveur.

508. Mais quelque étendue qu'on veuille attribuer au privilége créé par l'article 11, le bénéfice n'en peut être invoqué, dans tous les cas, que pour les habitations et les clôtures dont l'existence serait antérieure à la concession ou à la permission de recherches[1]. Celui qui bâtirait postérieurement à ces actes, dans le périmètre déterminé par eux, l'aurait fait, connaissant les charges qu'ils font peser sur ce périmètre. Il aurait accepté la situation et se trouverait dans une position semblable à celle du propriétaire qui aurait élevé une construction à la proximité d'un établissement insalubre préexistant[2]. L'un et l'autre, ayant agi en connaissance de cause, n'auraient plus qu'à subir les suites de leur fait complétement volontaire.

508 *bis*. Terminons sur l'article 11, en disant que l'interdiction qui y est contenue : « de faire des sondes et d'ouvrir des puits ou des galeries, » dans les cent mètres qui entourent les habitations et les clôtures murées, ne doit s'entendre que des travaux extérieurs. Elle ne s'applique point aux galeries souterraines. C'est ce que constate le comte Stanislas de Girardin, qui, après avoir dit dans son rapport déjà cité, au Corps législatif : « Le respect pour le domicile d'un citoyen commandait cette restriction, » ajoute aussitôt : « Elle ne comprend pas d'ailleurs les galeries d'écoulement ou d'exploitation, que la disposition des lieux ou de la mine obligerait à prolonger sous terre, dans une profondeur telle, que la solidité des édifices ne pourrait en être compromise. » Au surplus, la loi elle-même admet expressément la possibilité de ces travaux souterrains, correspondants au sol des habitations, puisque c'est précisément pour ce cas, entre autres, qu'elle astreint, par son article 15, les concessionnaires à fournir une caution.

[1] Cass., 18 juillet 1837 (Allimand).
[2] V. n. 62.

509. Nous revenons maintenant aux occupations de terrains que la loi n'a pas interdites, et nous rappellerons qu'aux termes des articles 43 et 44 précités, elles ne peuvent avoir lieu, tant de la part des explorateurs que de celle des concessionnaires, que moyennant une indemnité qui, dans le cas prévu par la première de ces dispositions, est réglée au double du produit net, et qui, dans le cas prévu par la seconde, peut monter au double de la valeur vénale du terrain occupé.

Le payement de cette indemnité n'est pas nécessairement préalable[1]. Il suffit de lire les textes pour voir que l'évaluation même n'en est guère possible qu'un an au moins après l'envahissement du terrain.

509 *bis*. En cas de contestation sur l'attribution et l'évaluation de l'indemnité, quels juges doivent en connaître? Ce point donne lieu à quelques difficultés.

L'article 43 de la loi de 1810 se tait complétement à cet égard. L'article 44 dit bien que, pour le cas spécial qu'il prévoit, l'évaluation de la valeur vénale du terrain occupé sera faite, « *quant au mode*, suivant les règles établies par la loi du 16 septembre 1807; » mais il n'y a rien là qui s'applique expressément à la compétence. Il est vrai qu'un peu plus loin, l'article 46, parlant « des questions d'indemnité à payer par les propriétaires de mines, *à raison des recherches ou travaux antérieurs à l'acte de concession*, » dispose qu'elles seront résolues conformément à l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII, lequel confie aux Conseils de préfecture tout le contentieux des travaux publics.

Mais, par là, le législateur n'a prévu qu'un seul cas, celui où l'indemnité serait réclamée à des explorateurs qui, depuis que la dette a été contractée par eux, auraient été investis, aux

[1] Douai, 12 mai 1857 (Deltombe-Fournier). — *Contra*, Bourges, 20 avril 1861 (mines de Decize). — V. n. 436.



termes d'une concession, de la propriété de la mine à la recherche de laquelle ils s'étaient primitivement livrés.

La question est donc toujours entière pour tous les autres cas, et, notamment, pour celui où la réclamation serait dirigée contre des individus ayant la qualité unique ou d'explorateurs, ou de concessionnaires. Que faut-il donc y décider?

Nous sommes disposé à reconnaître qu'en parlant seulement des indemnités dues par les propriétaires de mines pour travaux exécutés avant l'acte de concession, l'article 46 est resté incomplet, et qu'il doit encore s'appliquer naturellement aux indemnités dues, pour ces travaux, par les simples explorateurs : le principe est en effet le même; ce sont évidemment, et dans tous les cas, des travaux d'utilité publique que ceux qui ont été faits par des permissionnaires de l'autorité, que ces permissionnaires aient ou non reçu ultérieurement la concession de la mine dont leurs travaux ont amené la découverte. Ainsi, le principe de la juridiction ayant été, dans l'article 46, posé pour un cas exprès, il est naturel de l'étendre à un cas semblable, bien que sous-entendu, de telle sorte qu'il soit possible de décider que le Conseil de préfecture, juge des indemnités dues par les propriétaires de mines pour travaux antérieurs à la concession, est également compétent pour les indemnités qui seraient dues par de simples explorateurs.

Mais faut-il aller plus loin, et, donnant une nouvelle extension aux dispositions de l'article 46, doit-on attribuer encore au Conseil de préfecture le pouvoir de statuer sur les indemnités qui auraient pour cause des travaux postérieurs à l'acte de concession?

Nous ne le pensons pas. Pour cette hypothèse, le législateur n'a même pas, comme pour la précédente, commencé à parler; il s'est tu absolument. N'est-ce pas dès lors le cas de se laisser guider par l'axiome juridique : *Qui de uno dicit, negat de altero*? Il n'y a pas d'ailleurs ici de litiges identi-

ques, quant à la cause et à l'objet. Si les titulaires d'une permission de recherches ne peuvent être considérés que comme des mandataires de l'administration, des entrepreneurs de travaux publics, il ne saurait jamais en être de même des titulaires d'une concession de mines. Ceux-ci ont une qualité bien autre que ceux-là : ils sont *propriétaires ;* car, ainsi que le dit l'article 19 de la loi de 1810, déjà cité, du moment qu'une mine est concédée, il y a une *propriété* nouvelle. En cas de contestation avec les concessionnaires, les maîtres de la surface ont donc en présence, non pas des entrepreneurs de travaux publics, mais des propriétaires semblables à eux. Les débats qui s'élèvent entre les uns et les autres sont choses d'intérêt purement privé ; et dès lors, en l'absence d'une dérogation à la règle générale de compétence, c'est devant les juges de la propriété et du droit commun qu'ils doivent être naturellement portés [1].

Ce n'est pas, cependant, que nous voulions nier que, lors de la préparation de la loi de 1810, le législateur n'ait pu songer à introduire, relativement à l'hypothèse d'un litige entre les propriétaires de mines et les propriétaires de la surface, une dérogation à la règle générale. On trouve précisément un indice de cette intention première dans le passage de l'article 44 où il est question de l'évaluation de l'indemnité, comme devant être opérée suivant le mode établi par la loi du 16 septembre 1807. Mais le résultat prouve qu'à cette intention il n'a pas été donné suite, puisque la loi s'est tue à ce sujet. Les mots dont il s'agit restent dans le texte, comme un fragment isolé d'une construction abandonnée.

[1] Cass., 21 avril 1823 (d'Osmond) ; *id.*, 8 août 1839 (Dulac); Conseil d'Etat, 18 février 1846 (Ponelle); *id.*, 3 décembre 1846 (Fogle); Besançon, 4 février 1854 (de Grimaldi); Conseil d'Etat, 12 août 1854 (de Grimaldi). — *Contra*, De Gérando, *Institut. administ.*, t. V, nº 284; Jousselin, *Servit. publ.*, t. II, p. 70; Avis du ministre des travaux publics sur l'affaire du sieur Ponelle; V. Lebon, *Arrêts du Conseil*, vol. de 1846, p. 89.

Ils n'ont pas dès lors d'application possible, et doivent être réputés comme n'étant pas écrits. En effet, s'il était nécessaire, dans une contestation relative à une indemnité, de recourir à une expertise, ce ne serait pas les règles de la loi de 1807, mais bien celles tracées par les articles 96 et suivants de la loi du 21 avril 1810, qu'il faudrait suivre. Ces articles seront reproduits et commentés plus loin au numéro 531.

510. Les occupations de terrains ne sont pas les seuls inconvénients que les travaux des mines infligent aux propriétés superficielles. Trop souvent il en résulte des affaissements, des effondrements de la surface, l'ébranlement et la ruine des constructions ou des plantations, la perte des récoltes, la dispersion des eaux employées à l'irrigation ou au jeu des usines, le jet et l'émission sur les héritages des eaux tirées de l'intérieur des mines, eaux saturées de substances constamment nuisibles à l'agriculture ou à la salubrité publique. On s'est demandé si ces dommages étaient, tout comme les occupations de terrains prévues par les articles 43 et 44 précités, des causes d'indemnité ?

On a essayé de soutenir la négative, en disant : Ces dommages sont simplement la conséquence de la diminution de droit que la concession de la mine a fait subir aux propriétaires de la surface. Or, c'est précisément le prix de cette restriction de droit, de cette quasi-expropriation, que les propriétaires ont reçu et reçoivent encore tous les jours par la redevance permanente et annuelle que les concessionnaires sont tenus de leur payer, aux termes des articles 6 et 42 de la loi du 21 avril 1810[1]. Cette redevance a si bien le caractère d'un prix à forfait définitivement réglé dans la pensée qui vient d'être indiquée, qu'elle est immuable : vainement la valeur de la surface viendra à diminuer, ce sera toujours la

[1] V. ces articles au numéro 501.

même somme que les concessionnaires des mines devront payer à ceux qui sont propriétaires de cette surface. Il y aurait donc un double emploi si, en sus de la redevance tréfoncière, on imposait aux concessionnaires la réparation des dommages qui sont la conséquence directe de la concession.

Mais cette objection pèche par sa base même. Il n'est pas exact de dire que la redevance tréfoncière ait pour cause tous les droits quelconques des propriétaires du sol que l'acte de concession atteindrait ou diminuerait. Il suffit de lire l'article 6 sus-énoncé pour s'apercevoir qu'elle n'a trait qu'aux gîtes minéraux enfouis dans ce sol, desquels ces propriétaires pourraient subir la dépossession. L'acte de concession, dit cet article, règle les droits du maître de la surface « sur le produit des mines. » La redevance ne s'applique donc point à la couche de terre qui recouvre les gîtes minéraux, et cela par l'excellent motif que l'acte de concession n'y touche pas. Les droits que le propriétaire du sol y avait antérieurement à la concession restent intacts. Rien n'est venu les soustraire aux principes généraux de notre droit, qui veulent, d'une part, qu'il soit dû réparation de tout fait dommageable ; et, d'autre part, que nul ne soit privé de sa propriété, fût-ce pour cause d'utilité publique, que moyennant indemnité [1].

Cela posé, il importe peu que les travaux d'entretien qui ont causé les dommages aient été exécutés contrairement ou conformément aux règles de l'art et aux conditions contenues dans l'acte de concession. Il importe également peu que les dommages se soient manifestés à la surface ou dans l'épaisseur de la couche de terre. Ce sont là des circonstances qui ne sauraient rien changer aux principes ci-dessus.

C'est ce qu'a jugé la Cour de Lyon, par arrêt du 20 mars 1852, ainsi conçu : « En droit : attendu, d'une part, que la

[1] Dijon, 21 août 1856 (mines de Blanzy) ; Cass., 3 février 1857 (Coste, Clavel et compagnie) ; Nîmes, 10 février 1857 (Dardalhon).

concession d'une mine ne dépossède le propriétaire du fonds que de la mine elle-même, gisant dans son sol; que cette dépossession forcée, contraire au droit commun, mais nécessitée par l'impérieux besoin de conserver des richesses publiques, ne pouvait, en effet, être étendue au delà des exigences qu'elle avait à satisfaire, et trouve dans son but même l'indication de sa limite; qu'ainsi toute l'étendue et toute la profondeur du terrain qui n'est pas la mine, et qui n'est pas assujetti aux travaux et aux besoins de l'exploitation de la mine, reste la propriété libre du maître du fonds; attendu, d'autre part, que la condition de toute concession de mine est que le concessionnaire doit laisser au maître du fonds la jouissance intacte et sans dommage de la propriété qui lui reste; que l'une des obligations dérivant de ce principe, la principale sans contredit, est l'obligation pour le concessionnaire d'assurer et de maintenir la stabilité du lit de la mine pendant et après l'exploitation; attendu que des principes qui viennent d'être rappelés, il suit que tous dommages provenant des mouvements de terrains occasionnés par les travaux de la mine doivent être réparés par le concessionnaire, sans qu'il y ait lieu de distinguer si le dommage a été causé à la superficie ou à l'intérieur du terrain réservé au propriétaire, si les travaux ont été faits ou n'ont pas été faits suivant les règles de l'art; si, enfin, l'établissement qui a souffert a été posé avant ou depuis la concession, avant ou depuis l'exploitation; — En fait : attendu qu'il résulte des expertises rapportées que la rupture des bourneaux, placés dans l'intérieur du sol pour la distribution du gaz, a été causée par un affaissement du terrain, affaissement qui a été produit lui-même par le fléchissement du toit de la mine; qu'ainsi, réparation est due par la Compagnie des mines de la Loire à la Compagnie du gaz; que vainement prétend-on que la Compagnie du gaz, n'étant pas propriétaire du sol, est sans qualité pour agir

contre la Compagnie des mines ; qu'il est bien évident que la Compagnie du gaz, ayant obtenu le droit de se servir du sol pour y placer ses bourneaux à gaz, se trouve, quant à ce, substituée aux droits du propriétaire ; que, plus vainement encore, objecte-t-on que la Compagnie du gaz aurait dû employer des tuyaux en plomb, dont la flexibilité, en se prêtant aux mouvements du sol, aurait pu prévenir tout accident ; qu'imposer à la Compagnie du gaz l'obligation de se servir de moyens inusités et dispendieux pour se protéger contre les travaux des mines, ce serait, en d'autres termes et sous une autre forme, mettre à sa charge les conséquences dommageables de ces travaux, ce que la Cour vient de repousser comme contraire au droit... »

La portée de cet arrêt dépasse même ce que nous en avions dit, puisqu'il y est décidé que le principe de l'indemnité reste applicable, « encore bien que l'établissement qui a souffert ait été posé depuis la concession. »

Or, c'est là un point qui a donné lieu à de nombreuses controverses. A l'appui de la solution contraire, on s'est, notamment, étayé sur la jurisprudence, qui, ainsi que nous l'avons vu, a décidé que la défense faite par l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 d'exploiter les mines dans une certaine zone, autour des habitations et des clôtures murées, est inapplicable aux établissements formés après la concession[1]. Mais on a repoussé l'objection, en disant : qu'il n'y a aucune assimilation à faire entre le cas dont il s'agit ici et celui qui est prévu par l'article 11 ; que si, dans ce dernier cas, on refuse d'appliquer aux constructions faites depuis la concession le bénéfice de cette disposition, c'est que ce bénéfice est un privilége, une véritable prérogative concédée par la loi ; tandis que, dans le premier cas, il ne s'agit, pour les propriétaires de la surface, que d'exercer leur droit naturel de propriété. La concession

[1] V. n. 506.

de la mine a bien pu les obliger à subir sur leurs héritages les travaux des mines, mais elle n'a pu les déposséder du droit d'y planter ou d'y élever des constructions. Or, si ce droit est intact, tout fait des concessionnaires qui y porterait atteinte doit donner lieu à un dédommagement ; et il n'y a pas lieu, dès lors, de distinguer entre les constructions et plantations antérieures à la concession et celles qui y seraient postérieures.

Telle est la doctrine que, par arrêt du 3 février 1857, la Cour suprême s'est appropriée. « Attendu, a-t-elle dit, que la question nettement posée en appel par les demandeurs en cassation était celle de savoir si les concessionnaires d'une mine étaient tenus de réparer le dommage causé aux bâtiments construits par le propriétaire de la superficie, depuis la concession de la mine ; attendu qu'il est de principe de droit et d'équité, que personne ne peut user de son droit qu'en respectant le droit d'autrui ; que la propriété de la superficie et la propriété de la mine doivent toutes deux se respecter, et que le concessionnaire de la mine ne peut, sous le prétexte d'user pleinement et sans limite de ses droits, restreindre l'usage légitime et naturel que le propriétaire de la surface entend faire du sol qu'il a conservé ; qu'ainsi tous travaux de mines qui mettent en péril les constructions élevées sur le sol, quelle que soit l'époque de leur édification, sont une atteinte portée au droit du propriétaire de la surface ;... attendu qu'en ordonnant une expertise, et en préjugeant ainsi dans la cause, que, s'il y avait dommage causé aux propriétés bâties sur la superficie, depuis l'époque de la concession de la mine, ce dommage, comme celui qui aurait été causé aux propriétés bâties antérieurement, devrait être réparé, l'arrêt attaqué (de Lyon, du 23 mai 1856, affaire Coste, Clavel et Compagnie, contre Petin) s'est borné à faire une saine application des principes qui régissent, d'une manière générale, le droit de propriété,

et n'a violé en aucun point le principe posé par la loi du 21 avril 1810[1]...»

510 *bis*. Une fois ce principe admis, que, par assimilation aux occupations de terrains, les dégâts occasionnés aux propriétés superficiaires par les travaux des mines sont des causes d'indemnité, la question de savoir d'après quelles bases cette indemnité doit être évaluée est facile à résoudre.

On a essayé de soutenir que les articles 43 et 44, suivant lesquels le dédommagement doit toujours être porté au *double*, soit du produit, soit de la valeur vénale, étaient complétement inapplicables à l'hypothèse, et que c'était aux règles du droit commun qu'il fallait recourir. Les termes de ces articles, a-t-on dit, sont exclusifs de toute autre circonstance que celle de *l'occupation* même des terrains, puisqu'il n'y est parlé que des indemnités dues aux propriétaires « *sur* les terrains desquels les concessionnaires *établiront leurs travaux*. » Or, ce sont là des dispositions exceptionnelles qui, par conséquent, doivent être restreintes au fait qui y est spécialement prévu. Il n'est donc pas possible d'en argumenter par analogie d'un cas à un autre[2].

Mais on répond avec raison que les expressions précitées sont trop vagues pour qu'on puisse y voir une distinction intentionnelle entre l'occupation de terrains pour la recherche et les travaux des mines, et le cas de la destruction et de la dégradation des terrains, causées par les travaux intérieurs des mines ; qu'au surplus il y a, dans ce cas-ci, comme dans l'autre, occupation du terrain d'autrui, par le fait de l'exploitation de la mine, puisqu'il y a privation pour le propriétaire de la surface de son terrain ; que le résultat étant le même, l'indemnité doit être aussi la même, et telle qu'elle est déter-

[1] Conf. Dijon, 21 août 1856 (mines de Blanzy) ; Cass., 17 juin 1857 (Chagot et compagnie).

[2] Dijon, 29 mars 1854 (Chagot) ; *id.*, 21 août 1856 (mines de Blanzy)

minée par la loi spéciale de la matière, et non par les règles ordinaires du droit commun[1].

511. Les motifs qui, en ce qui concerne les bases d'évaluation, font assimiler aux indemnités dues pour occupations de terrain, celles qui sont autorisées par le dégât des propriétés superficiaires, existent également dès qu'il s'agit de la question de compétence. Les contestations auxquelles donnent lieu l'attribution et l'évaluation des unes et des autres appartiennent aux mêmes juges[2], c'est-à-dire aux juges ordinaires[3].

C'est devant les tribunaux d'arrondissement que, dans tous les cas, l'instance doit être portée ; et cela, encore bien que la demande d'indemnité soit motivée sur un dommage fait à un champ, ou à des fruits et récoltes. La loi du 21 avril 1810 régit une matière toute *spéciale ;* ses dispositions sont incompatibles ou contradictoires avec le droit commun. Il en résulte donc une exception à la loi *générale* du 25 mai 1838, qui, par son article 5, range les actions pour dommages faits aux champs, fruits et récoltes, parmi les attributions des juges de paix[4].

512. Les occupations de terrains, les dégâts occasionnés par les travaux des mines, le voisinage même de ces travaux, indépendamment du dommage matériel et partiel qui en résulte pour les propriétés superficiaires, peuvent encore être, pour chacune d'elles, la cause d'un autre dommage, d'un dommage moral et général, autrement dit d'une dépréciation ou moins-value.

Or, de ce dommage moral, est-il dû réparation comme du dommage matériel, et concurremment avec lui?

[1] Cass., 22 décembre 1852 (Rambourg).

[2] Besançon, 4 avril 1851 (de Grimaldi); Conseil d'Etat, 12 août 1854 (de Grimaldi).

[3] V. n. 509 *bis*.

[4] Dijon, 28 janvier et 21 août 1856 (mines de Blanzy); Cass., deux arrêts du 14 janvier 1857 (mines d'Anzin et mines de Blanzy).

La Cour de Nîmes, par arrêt du 10 février 1857, s'est prononcée pour l'affirmative.

Dans cette espèce, après avoir jugé que l'indemnité, relative à la déperdition d'une source occasionnée par les travaux des mines, devait être évaluée au *double*, conformément à l'article 43 de la loi du 21 avril 1810, elle ajoute : « Attendu qu'il est constaté par les experts qu'indépendamment des indemnités diverses par eux consacrées dans leurs rapports, il existe une autre cause de dommage; que l'entière propriété des époux Dardalhon, disent-ils, a souffert une dépréciation générale, par suite des inconvénients qui s'attachent au voisinage des mines et qu'ils ont estimé cette dépréciation générale à la somme de mille francs; que c'est à tort que les premiers juges ont refusé d'admettre cette réparation, et qu'ils ont ainsi méconnu les dispositions de l'article 1382 du Code Napoléon [1] ; qu'en supposant que la loi du 21 avril 1810 ait gardé le silence à ce sujet, il est un principe de haute justice et d'éternelle vérité, d'après lequel tout préjudice doit être réparé ; qu'ainsi, du moment où les experts, après avoir déterminé le chiffre des indemnités revenant aux époux Dardalhon, ont constaté que la propriété de ces derniers souffrait un préjudice de mille francs, en sus des indemnités susdites, il est de toute justice de condamner la Compagnie des mines de Vialas au payement de cette somme...; par ces motifs,... déclare que l'indemnité de quatre cents francs, pour diminution de la source, doit être élevée au double ; condamne en conséquence la Compagnie à payer aux mariés Dardalhon, quant à ce chef, la somme de huit cents francs ; condamne, en outre, la Compagnie à payer aux mariés Dardalhon, en réparation de la dépréciation générale subie par leur propriété, la somme de mille francs, avec intérêts du jour de la demande... »

[1] V. cet article au numéro 9, p. 16.



La doctrine de cet arrêt ne nous paraît pas soutenable. Nous pouvions, quelques pages plus haut, refuser de voir un double emploi dans l'acquittement simultané de la redevance tréfoncière et de l'indemnité motivée sur les dommages occasionnés aux propriétés de la surface; la base n'en étant pas la même, puisque c'est pour l'une le gîte minéral, pour l'autre la couche superficiaire du terrain. Mais ici, comment contester le double emploi entre l'indemnité pour dommages matériels, dès qu'elle est évaluée au double, et une seconde indemnité qui aurait pour cause la dépréciation de l'héritage endommagé? Est-ce que toutes deux n'auraient pas la couche superficiaire du sol pour base? Or, si l'indemnité pour dommages n'est pas seulement équivalente à la perte subie; si, par exception à la règle générale, elle est toujours portée au double de sa valeur, n'est-ce pas que la loi a prétendu y comprendre à la fois, et sous forme d'un prix à forfait, et le préjudice matériel et le préjudice moral souffert par les propriétés de la surface? C'est évidemment dans ce sens que, parlant, dans son exposé au Corps législatif, des indemnités réglées au double par les articles 43 et suivants, le comte Regnault de Saint-Jean-d'Angely a dit qu'elles étaient de nature « à *désintéresser* les propriétaires, sans grever la condition des exploitants. » Cela, au surplus, rentre complétement dans le système de la législation sur les mines. Sachant combien les capitaux qui se consacrent à l'exploitation des mines redoutent les situations mal définies et les éventualités, l'auteur de la loi du 21 avril 1810 a voulu, autant que possible, procurer à ces capitaux, dès l'origine de l'entreprise, la sécurité et la tranquillité dont ils ont tant besoin; et, pour cela, il a prétendu, au moyen de redevances et d'indemnités dont le taux était déterminé dès le principe, *purger* tous les droits des propriétaires de la surface.

Nous trouvons dans un arrêt de Dijon, du 29 mars 1854,

dont nous sommes loin du reste d'approuver les autres motifs, un passage qui vient à l'appui de notre opinion. Il y est dit « qu'il est hors de doute que le législateur, en élevant l'indemnité au double de la valeur vénale ou du produit, a pris en considération la dépréciation que l'occupation, même temporaire, d'une parcelle, pouvait faire éprouver au surplus du domaine, et que c'est précisément ce genre de préjudice, toujours difficile à apprécier, qu'il a entendu régler à forfait. »

512 *bis*. Mais si la dépréciation que subissent les héritages atteints par les travaux des mines ne saurait être l'objet d'une indemnité, elle peut du moins servir de prétexte et de justification à certaines mesures de l'autorité judiciaire, de nature à atténuer cette dépréciation. C'est ainsi que, tout en accordant l'indemnité double pour les dommages matériels, les tribunaux peuvent ordonner, entre les parties, l'exécution des travaux propres à faire cesser, autant que possible, le préjudice à venir[1]. Ils pourraient, par exemple, là où les propriétaires se plaignent du déversement sur leurs fonds des eaux extraites de la mine, prescrire l'établissement de bassins d'épuration destinés à dégager de ces eaux les matières nuisibles à la végétation et à la salubrité publique[2]. Par exemple encore, ils pourraient ordonner, sur l'action et dans l'intérêt du propriétaire de la surface, l'établissement d'une clôture le long d'un chemin de fer établi sur sa propriété pour l'exploitation de la mine[3].

513. Nous finirons ce que nous avions à dire des obligations auxquelles les concessionnaires de mines sont tenus vis-à-vis des propriétaires de la surface, en rappelant les dispositions déjà citées de l'article 15 de la loi du 21 avril 1810[4]. Quand

[1] Conseil d'Etat, 12 août 1854 (de Grimaldi).
[2] Besançon, 4 avril 1854 (de Grimaldi).
[3] Cass., 23 avril 1850 (Chagot).
[4] V. n. 462.



les premiers sont régulièrement autorisés à pousser leurs travaux souterrains « sous des maisons ou lieux d'habitation, » les seconds, nonobstant l'autorisation, et s'il leur convient de le réclamer, doivent être garantis contre toutes éventualités de dommages au moyen d'une caution dont le chiffre, en cas de contestation, est arbitré par les juges du droit commun.

514. Il ne nous reste plus que quelques mots à dire des indemnités que les propriétaires de mines doivent payer, soit aux inventeurs des gîtes minéraux dont ils ont reçu la concession, soit même aux explorateurs des travaux dont ils retireraient profit.

La loi du 21 avril 1810 dispose, article 16 : « En cas que l'inventeur n'obtienne pas la concession d'une mine, il aura droit à une indemnité de la part du concessionnaire ; elle sera réglée par l'acte de concession. »

Déjà nous avons dit que de la part du postulant qui, sans avoir découvert la mine, en sollicitait cependant la concession, le taux de cette indemnité devait être l'objet d'une proposition formelle ; que ce taux était également apprécié par les ingénieurs chargés de l'information administrative ; et qu'en cas de contestation, il était, avant toute fixation dans l'acte de concession, soumis à l'avis du Conseil de préfecture.

Une fois cette indemnité réglée, l'acte de concession devient pour l'inventeur, comme pour le propriétaire de la surface, un titre de créance ordinaire, dont l'exécution est assurée par les juges du droit commun.

515. Outre cette première indemnité, et dans le même cas, l'inventeur jouit de la faculté d'en réclamer une seconde proportionnée au profit que le concessionnaire peut retirer de ses travaux de recherches.

Cette faculté appartient même au simple explorateur.

Dans cette circonstance, inventeur et explorateur sont considérés, à l'égard du concessionnaire, comme de véritables

negotiorum gestores, de telle sorte qu'ils doivent être remboursés par celui-ci, conformément à l'article 1375 du Code Napoléon, de toutes les dépenses *utiles* qu'ils ont faites.

C'est donc l'*utilité* ultérieure que chaque puits, galerie, etc., établi par les inventeurs ou les explorateurs, doit avoir pour le concessionnaire de la mine, qu'il s'agit d'apprécier, pour savoir quels sont, parmi ces travaux d'art, ceux dont la dépense doit être reportée à la charge de ce dernier[1]. Or, d'après une jurisprudence constante, on regarde comme travaux *utiles* au concessionnaire, d'une part, tous les puits, galeries et ouvrages d'art quelconques, qui seraient reconnus applicables à la poursuite d'une bonne exploitation; et, d'autre part, tous les ouvrages d'art qui auraient contribué à faire connaître le gîte exploitable[2].

C'est ainsi qu'il a été jugé que, parmi les éléments de l'indemnité, il fallait faire entrer les galeries qui avaient fourni *des indications utiles* sur la direction et l'inclinaison des couches houillères, dans le périmètre concédé[3].

Les contestations sur les éléments et l'évaluation de cette indemnité doivent être déférées aux Conseils de préfecture[4]. Là encore il s'agit de ces travaux *antérieurs* à la concession, desquels il est parlé dans l'article 46, et dont les suites sont justement assimilées à celles des travaux d'utilité publique.

§ 2. — Obligations réciproques des propriétaires de mines.

516. Des indemnités ou des plus-values que peuvent se devoir réciproquement les propriétaires de concessions voisines.

517. Du cas où des mines, objets de concessions distinctes, sont atteintes ou menacées d'inondations communes; loi du 4 mai 1838.

[1] Conseil d'État, 24 juillet 1835 (Bazouin et Compagnie).

[2] V. une ordonnance royale du 13 septembre 1820, qui concède des mines de houilles sur le territoire de Saint-Lazare (Dordogne).

[3-4] Conseil d'État, 13 mars 1856 (mines de la Calaminière).

518. Obligation réciproque des concessionnaires de se porter secours en cas d'accidents.

---

516. La loi du 21 avril 1810, art. 45, porte ce qui suit : « Lorsque, par l'effet du voisinage ou pour toute autre cause, les travaux de l'exploitation d'une mine occasionnent des dommages à l'exploitation d'une autre mine, à raison des eaux qui pénètrent dans cette dernière en plus grande quantité; lorsque, d'un autre côté, ces mêmes travaux produisent un effet contraire et tendent à évacuer tout ou partie des eaux d'une autre mine, il y aura lieu à indemnité d'une mine en faveur de l'autre ; le règlement s'en fera par experts. »

Les contestations relatives à ces indemnités, par cela qu'elles s'élèvent entre des propriétaires, devraient être soumises aux juges du droit commun[1].

517. Une loi des 27 avril-4 mai 1838, « relative à l'assèchement et à l'exploitation des mines, » a déterminé entre les propriétaires de concessions plus ou moins rapprochées un certain nombre d'obligations réciproques. On y lit : « Art. 1er. Lorsque plusieurs mines, situées dans des concessions différentes, seront atteintes ou menacées d'une inondation commune, qui sera de nature à compromettre leur existence, la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, le gouvernement pourra obliger les concessionnaires de ces mines à exécuter, en commun et à leurs frais, les travaux nécessaires, soit pour assécher tout ou partie des mines inondées, soit pour arrêter les progrès de l'inondation. L'application de cette mesure sera précédée d'une enquête administrative à laquelle tous les intéressés seront appelés, et dont les formes seront déterminées par un règlement d'administration publique. — Art. 2. Le ministre décidera, d'après l'enquête, quelles

[1] Cass., 23 avril 1850 (Chagot).

sont les concessions inondées ou menacées d'inondation, qui doivent opérer, à frais communs, les travaux d'assèchement. Cette décision sera notifiée administrativement aux concessionnaires intéressés. Le recours contre cette décision ne sera pas suspensif. Les concessionnaires ou leurs représentants, désignés ainsi qu'il sera dit à l'article 7 de la présente loi[1], seront convoqués en assemblée générale, à l'effet de nommer un syndicat, composé de trois ou cinq membres, pour la gestion des intérêts communs. Le nombre des syndics, le mode de convocation et de délibération de l'assemblée générale seront réglés par un arrêté du préfet. Dans les délibérations de l'assemblée générale, les concessionnaires ou leurs représentants auront un nombre de voix proportionnel à l'importance de chaque concession. Cette importance sera déterminée d'après le montant des redevances proportionnelles acquittées par les mines en activité d'exploitation, pendant les trois dernières années d'exploitation, ou par les mines inondées, pendant les trois années qui auront précédé celle où l'inondation aura envahi les mines. La délibération ne sera valide qu'autant que les membres présents surpasseraient en nombre le tiers des concessions, et qu'ils représenteraient entre eux plus de la moitié des voix attribuées à la totalité des concessions comprises dans le syndicat. En cas de décès ou de cessation de fonctions des syndics, ils seront remplacés par l'assemblée générale dans les formes qui auront été suivies pour leur nomination. — Art. 3. Une ordonnance royale (aujourd'hui, un décret impérial), rendue dans la forme des règlements d'administration publique, et après que les syndics auront été appelés à faire connaître leurs propositions, et les intéressés leurs observations, déterminera l'organisation définitive et les attributions du syndicat, les bases de la répartition, soit provisoire, soit définitive, de la dépense entre les concession-

[1] V. cet article au numéro 400.

naires intéressés et la forme dans laquelle il sera rendu c
des recettes et des dépenses. Un arrêté ministériel dét
nera, sur la proposition des syndics, le système et le
d'exécution et d'entretien des travaux d'épuisement, ain
les époques périodiques où les taxes devront être acqu
par les concessionnaires. Si le ministre juge nécessai
modifier la proposition du syndicat, le syndicat sera d
veau entendu ; il lui sera fixé un délai pour produire s
servations. — Art. 4. Si l'assemblée générale, dûment c
quée, ne se réunit pas, ou si elle ne nomme point le n
de syndics fixé par l'arrêté du préfet, le ministre, sur l
position de ce dernier, instituera d'office une Comm
composée de trois ou cinq personnes, qui sera investie d
torité et des attributions des syndics. Si les syndics ne
tent point à exécution les travaux d'assèchement, ou
contreviennent au mode d'exécution ou d'entretien rég
l'arrêté ministériel, le ministre, après que la contrav
aura été constatée, les syndics préalablement appelés, e
qu'ils auront été mis en demeure, pourra, sur la pro
du préfet, suspendre les syndics de leurs fonctions
substituer un nombre égal de commissaires. Les pou
commissaires cesseront de droit à l'époque fixée po
ration de ceux des syndics. Néanmoins le minist
proposition du préfet, aura toujours la faculté de le
ser plus tôt. Les commissaires pourront être rétrib
ce cas, le ministre, sur la proposition du préfet, fix
des traitements, et leur montant sera acquitté su
des taxes imposées aux concessionnaires. — Art. 5
de recouvrement des taxes, réglés en vertu des
cédents, seront dressés par les syndics et rendu
par le préfet. Les réclamations des concession
fixation de leur quote-part dans lesdites taxes,
par le Conseil de préfecture, sur mémoires d

communiqués au syndicat, et après avoir pris l'avis de l'ingénieur des mines. Les réclamations relatives à l'exécution des travaux seront jugées comme en matière de travaux publics. Le recours, soit au Conseil de préfecture, soit au Conseil d'Etat, ne sera pas suspensif. »

Aux termes de l'article suivant, le payement doit être effectué dans le délai de deux mois, à compter de la sommation qui en est faite, sinon la mine est réputée abandonnée et la déchéance de la concession prononcée. Nous reproduirons en son lieu cet article 6 de la loi du 27 avril 1838, qui prévoit les cas et les formes dans lesquels intervient le retrait d'une concession, ainsi que les suites qui sont données à cet acte de rigueur[1].

518. Enfin, par application d'une loi naturelle, les propriétaires des mines voisines sont obligés à se donner un mutuel secours en cas de besoins et d'accidents, sauf remboursement quand ce secours est de telle nature qu'il ait une valeur vénale. C'est ce qui résulte de l'article 17 du décret du 3 janvier 1813, ainsi conçu : « Les exploitants et directeurs des mines voisines de celles où il serait arrivé un accident fourniront tous les moyens de secours dont ils pourront disposer, soit en hommes, soit de toute autre manière, sauf le recours pour leur indemnité, s'il y a lieu, contre qui de droit. »

Article V.

De l'action des autorités publiques en ce qui concerne l'exploitation des mines.

519. Division.

---

519. En vue de protéger la vie des citoyens, celle des exploitants eux-mêmes, la sûreté des habitations contre

[1] V. n. 523.

dangers sans nombre dont les menacent incessamment les extractions souterraines faites dans les mines, l'exploitation des concessions a été soumise à la surveillance et à l'action des autorités publiques. Nous allons, dans deux paragraphes examiner quels pouvoirs ont été confiés en cette matière au autorités administratives et aux autorités judiciaires.

§ 1er. — Action des autorités administratives.

520. La surveillance des exploitations de mines est confiée à u corps spécial d'ingénieurs ; exercice de cette surveillance ; fra qui peuvent être dus aux ingénieurs des mines.

521. L'action administrative n'intervient que lorsqu'il y a vice, abu ou danger dans l'exploitation ; elle se manifeste par des mesur répressives et par des mesures de police et de sûreté.

522. Des mesures répressives : suspension temporaire.

523. Suite : retrait de la concession ; article 6 de la loi du 27 avri 1838.

524. Des mesures de police et de sûreté publique ; il y en a de deu sortes.

525. Mesures tendant à prévenir les accidents.

526. Suite : fermeture des travaux.

527. Mesures ayant pour objet de réparer des accidents survenus.

528. Il n'est dû aucune indemnité à raison des mesures de police de sûreté, encore qu'il en résulte pour les concessionnaires u privation de jouissance.

---

520. C'est par l'intermédiaire d'un corps spécial d'ingé nieurs que l'administration exerce sa surveillance sur les ex ploitations minéralurgiques. Ce corps, organisé par décrets d 18 novembre 1810 et du 24 novembre 1851, a reçu de la l du 21 avril 1810 les attributions suivantes : « Art. 47. Les in génieurs des mines exerceront, sous les ordres du ministre d l'intérieur (aujourd'hui des travaux publics) et des préfets, un surveillance de police pour la conservation des édifices et l

sûreté du sol. — Art. 48. Ils observeront la manière dont l'exploitation se fera soit pour éclairer les propriétaires sur ses inconvénients ou son amélioration; soit pour avertir l'administration des vices, abus ou dangers qui s'y trouveraient. »

L'instruction ministérielle du 3 août 1810, développant ces dispositions, s'exprime en ces termes : « Les ingénieurs des mines donnent leur avis aux préfets des départements dans l'instruction des affaires administratives qui ont trait aux mines, minières, usines et carrières : ils soumettent à ces magistrats toutes les mesures de sûreté et d'amélioration qu'ils jugent utiles. Ils avertissent les propriétaires de mines et usines des défauts qui leur paraissent avoir lieu dans leurs opérations; ils leur démontrent les inconvénients, les dangers qui doivent en résulter, leur font connaître les moyens de réforme et ceux de perfectionnement; ils vérifient, au besoin, les plans et coupes de leurs travaux; ils rendent compte à l'administration de l'état des exploitations, provoquent les secours et encouragements à accorder, donnent leur avis sur les demandes en dégrèvement et sur les demandes d'abonnement pour les redevances. Les ingénieurs ont le droit, il est même de leur devoir rigoureux de dénoncer, tant aux autorités locales qu'aux préfets et aux procureurs impériaux des cours de justice, les infractions et contraventions aux lois, les exploitations illicites, tout ce qui compromettrait la conservation des travaux, ce qui porterait obstacle à l'activité des exploitations légitimes et toute action qui attenterait à la sûreté publique ou particulière, sous le rapport de l'exploitation des mines, usines et carrières... Les ingénieurs rendent compte de toutes leurs opérations à l'administration générale des mines, à laquelle ils adresseront, en outre, tous les ans, un état général de situation et des produits des exploitations de leur arrondissement, avec leurs observations. »

Un décret du 10 mai 1854 a réglé les cas où l'intervention

des ingénieurs dans les affaires de mines donne lieu à des locations de frais. Il en résulte qu'il ne leur est rien dû lc que leur déplacement et leurs opérations ont pour objet « vérifications ou constatations à faire dans l'intérêt pu pour assurer l'exécution des lois et règlements générau: particuliers des cahiers des charges, des concessions, » tamment l'instruction des demandes en concession et des l nages de mines. Les ingénieurs n'ont droit à l'allocatio frais de voyage et de séjour, *sans honoraires, ni vacat* qu'autant qu'il s'agit d'avant-projets ou de rapports p constater l'utilité de l'exploitation des mines ou de visit lieux, etc., qu'ils seraient requis, par les intéressés eux-1 mes, de faire avec la permission de l'administration. Dan cas, ces frais sont évalués, réglés et perçus de la même nière que les frais dus aux ingénieurs des ponts et chaus dont l'intervention a été réclamée à l'occasion d'usines drauliques [1].

521. Une exploitation de mines, bien que n'offrant ni al ni dangers, peut cependant être dirigée quelquefois avec d'intelligence. Dans ce cas, les ingénieurs tiennent bie l'article 48 précité la mission d'éclairer les concessionna sur les inconvénients du mode d'extraction qu'il leur conv d'employer; ils peuvent bien leur indiquer, à titre de sin avis, les moyens d'y remédier et d'améliorer leurs trav mais voilà tout; ils n'ont point ici à appeler l'interventio l'autorité publique. Qu'importe, en effet, à celle-ci la f routinière et arriérée dont le propriétaire d'une mine pou son exploitation ? cela ne regarde que lui et ses intérêts pri Il n'en serait autrement que si ce propriétaire ne se confor pas aux conditions qui lui sont imposées dans un but de sû publique, soit par l'acte de concession, soit par les règleme

[1] V. n. 327.

Dès que dans l'exploitation se manifestent des vices, des abus, des dangers, les ingénieurs n'interviennent plus seulement par des avis, ils interviennent par des injonctions, par des ordres; ils éveillent en même temps l'attention de l'autorité administrative, laquelle est chargée, par les lois générales de police, de prévenir les événements calamiteux et de pourvoir à la sûreté publique et à la sécurité des citoyens : c'est encore l'article 48 qui leur prescrit cette nouvelle attitude.

L'autorité administrative commence alors d'agir, et cela par une double voie. D'une part, aux abus commis par l'exploitant dans son extraction et ses travaux répondent des mesures de répression. D'autre part, aux menaces de périls, aux dangers, aux accidents enfin, qu'il y ait ou non de la faute de l'exploitant, viennent pourvoir des mesures de police et de sûreté.

On comprend, du reste, que ces deux sortes de moyens sont subordonnés aux circonstances de fait et que, dès lors, ils sont employés ensemble ou isolément.

Nous allons sur les uns et sur les autres donner quelques détails, après toutefois que nous aurons reproduit les dispositions de la loi du 21 avril 1810, qui en posent le principe.

Cette loi s'exprime ainsi : « Art. 49. Si l'exploitation est restreinte ou suspendue de manière à inquiéter la sûreté publique ou les besoins des consommateurs, les préfets, après avoir entendu les propriétaires, en rendront compte au ministre de l'intérieur (aujourd'hui des travaux publics) pour y être pourvu ainsi qu'il appartiendra. — Art. 50. Si l'exploitation compromet la sûreté publique, la conservation des puits, la solidité des travaux, la sûreté des ouvriers mineurs ou des habitations de la surface, il y sera pourvu par le préfet, ainsi qu'il est pratiqué en matière de grande voirie et selon les lois. »

522. Ici, comme dans la matière des ateliers classés et des

établissements hydrauliques, les mesures administratives de répression consistent dans la suspension temporaire de l'exploitation ou dans le retrait de la concession.

La suspension qui, de ces pénalités, est la moins rigoureuse, répond aux abus les moins graves, aux infractions légères. L'administration peut même, dans les cas les plus importants, s'en contenter; mais alors, c'est à titre d'avertissement qu'elle en use. C'est une mise en demeure qu'elle adresse au concessionnaire récalcitrant qui, s'il n'obtempérait pas aux injonctions dont l'acte de suspension est accompagné, se verrait nécessairement frappé de la pénalité supérieure.

La loi du 27 avril 1838, déjà citée, fait connaître les cas et les formes dans lesquels la suspension intervient. Après avoir, dans le premier paragraphe de son article 7, imposé aux divers concessionnaires d'une même mine l'obligation d'assurer par un contrat l'unité d'exploitation[1], elle ajoute : « Faute par les concessionnaires d'avoir fait, dans le délai qui leur aura été assigné, la justification requise par le paragraphe premier du présent article, ou d'exécuter les clauses de leur convention, qui auraient pour objet d'assurer l'unité de la concession, la suspension de tout ou de partie des travaux pourra être prononcée par un arrêté du préfet, sauf recours au ministre, et, s'il y a lieu, au Conseil d'Etat par la voie contentieuse, sans préjudice, d'ailleurs, de l'application des articles 93 et suivants de la loi du 21 avril 1810. — Art. 8. Tout puits, toute galerie ou tout autre travail d'exploitation, ouvert en contravention aux lois ou règlements sur les mines, pourront aussi être interdits dans la forme énoncée en l'article précédent, sans préjudice également des articles 93 et suivants. »

Ces articles 93 et suivants de la loi du 21 avril 1810 sont

[1] V. n. 106.

ceux qui déterminent l'action de la police judiciaire en matière de mines ; nous en parlerons dans un instant.

523. Le retrait de la concession est la peine des infractions graves. Elle atteint la mauvaise volonté des exploitants, leurs résistances persévérantes à la loi, aux règlements, aux injonctions de l'autorité, qui auraient pour objet la sûreté des citoyens et de leurs habitations.

C'est également la loi du 27 avril 1838 qui est venue déterminer d'une manière expresse les cas et les formes dans lesquels cette pénalité est appliquée ; jusque-là, le pouvoir de la prononcer ne résultait, pour l'administration, que des termes assez vagues de l'article 49 précité de la loi du 21 avril 1810. La loi de 1838 s'exprime ainsi : « Art. 10. Dans tous les cas prévus par l'article 49 de la loi du 21 avril 1810, le retrait de la concession et l'adjudication de la mine ne pourront avoir lieu que suivant les formes prescrites par l'article 6 de la présente loi. »

Or, cet article 6, déjà mentionné à l'occasion de l'obligation, imposée aux concessionnaires des mines atteintes ou menacées par des inondations communes, d'acquitter les dépenses qu'aurait nécessitées le danger[1], est conçu en ces termes : « A défaut de payement dans le délai de deux mois, à dater de la sommation qui aura été faite, la mine sera réputée abandonnée ; le ministre pourra prononcer le retrait de la concession, sauf le recours au Conseil d'Etat par la voie contentieuse. La décision du ministre sera notifiée aux concessionnaires déchus, publiée et affichée à la diligence du préfet. L'administration pourra faire l'avance du montant des taxes dues par la concession abandonnée, jusqu'à ce qu'il ait été procédé à une concession nouvelle, ainsi qu'il sera dit ci-après. A l'expiration du délai de recours, ou, en cas de recours, après la notification de l'ordonnance confirmative de

[1] V. n. 517, p. 109.

la décision du ministre, il sera procédé publiquement, par voie administrative, à l'adjudication de la mine abandonnée. Les concurrents seront tenus de justifier de facultés suffisante pour satisfaire aux conditions imposées par le cahier de charges. Celui des concurrents qui aura fait l'offre la plu favorable sera déclaré concessionnaire, et le prix de l'adjudi cation, déduction faite des sommes avancées par l'Etat, ap partiendra au concessionnaire déchu ou à ses ayants droit Ce prix, s'il y a lieu, sera distribué judiciairement et par ordr d'hypothèque. Le concessionnaire déchu pourra, jusqu'a jour de l'adjudication, arrêter les effets de la dépossession, e payant toutes les taxes arriérées et en consignant la somm qui sera jugée nécessaire pour sa quote-part dans les travau qui resteront encore à exécuter. S'il ne se présente aucu soumissionnaire, la mine restera à la disposition du domaine libre et franche de toutes charges provenant du fait du co cessionnaire déchu. Celui-ci pourra, en ce cas, retirer le chevaux, machines et agrès qu'il aura attachés à l'exploit tion et qui pourront être séparés sans préjudice pour la min à la charge de payer toutes les taxes dues jusqu'à la dépo session, et sauf au domaine à retenir, à dire d'experts, l objets qu'il jugera utiles. »

On lit encore dans la loi du 27 avril 1838 : « Art. 9. Da tous les cas où les lois et règlements sur les mines autorise l'administration à faire exécuter des travaux dans les mine aux frais des concessionnaires, le défaut de payement de part de ceux-ci donnera lieu contre eux à l'application d dispositions de l'article 6 de la présente loi. »

Enfin, nous avons vu que le retrait de la concession est ég lement la peine qui, aux termes du décret du 23 octobre 185 peut être appliquée au fait de réunir, sans le consenteme du gouvernement, plusieurs mines en une même entreprise

[1] V. n. 481.

524. Nous arrivons maintenant aux mesures de police et de sûreté publique que l'administration est appelée, par les articles 49 et 50 précités, à prendre à l'occasion des exploitations minéralurgiques.

Ces mesures qui tendent, soit à prévenir les accidents, soit à y obvier lorsque le malheur est arrivé, sont l'objet d'un décret du 3 janvier 1813 et d'une ordonnance royale du 26 mars 1843.

Parlons d'abord des moyens préventifs.

525. Lorsqu'une exploitation compromet, par une cause quelconque, la sûreté des citoyens ou celle des ouvriers, la solidité des travaux, la conservation du sol et des habitations de la surface, et que l'ingénieur des mines connaît le danger, soit qu'il l'ait reconnu dans une des visites qu'il fait aux exploitations de son arrondissement, soit qu'il l'ait appris, en même temps que l'autorité locale, par l'avis que le concessionnaire est tenu de leur donner à tous deux[1], c'est à ce fonctionnaire qu'aussitôt il appartient d'agir suivant l'imminence des cas.

Tout d'abord lui ou, à son défaut, le garde-mine se rend sur les lieux, dresse procès-verbal et le transmet au préfet, en y joignant l'indication des mesures qu'il croira propres à faire cesser la cause de danger. En cas de péril imminent, il fait, en outre, sous sa responsabilité, les réquisitions nécessaires aux autorités locales, d'après les dispositions qu'il jugera convenables, ainsi qu'il est pratiqué en matière de voirie, lors du péril imminent de la chute d'un édifice.

D'un autre côté, le maire adresse aussi au préfet ses observations et ses propositions sur ce qui pourra concerner la sûreté des personnes et celle des propriétés.

Sur le procès-verbal et les observations qui lui sont trans-

[1] V. n. 495.

mis, le préfet, après avoir entendu le concessionnaire, ordonne les dispositions nécessaires. Si les concessionnaires, sur la notification qui leur est faite de l'arrêté du préfet, n'obtempèrent pas à cet arrêté, il y est pourvu d'office à leurs frais et par les soins des ingénieurs de mines [1].

526. Parmi les mesures destinées à prévenir les accidents, que les circonstances peuvent rendre nécessaires, nous citerons notamment la fermeture ou l'interdiction des travaux.

Cette fermeture est régie par l'article 7 du décret du 3 janvier 1813 : « Lorsqu'une partie ou la totalité de l'exploitation sera dans un état de délabrement ou de vétusté tels que la vie des hommes aura été compromise ou pourrait l'être, et que l'ingénieur des mines ne jugera pas possible de la réparer convenablement, l'ingénieur en fera son rapport motivé au préfet, qui prendra l'avis de l'ingénieur en chef, et entendra l'exploitant ou ses ayants cause. Dans le cas où la partie intéressée reconnaîtrait la réalité du danger indiqué par l'ingénieur, le préfet ordonnera la fermeture des travaux. En cas de contestation, trois experts seront nommés, le premier par le préfet, le second par l'exploitant, et le troisième par le juge de paix du canton. Les experts se transporteront sur les lieux; ils y feront toutes les vérifications nécessaires, en présence d'un membre du Conseil d'arrondissement, délégué à cet effet par le préfet, et avec l'assistance de l'ingénieur en chef. Ils feront au préfet un rapport motivé. Le préfet en référera au ministre, en donnant son avis. Le ministre, sur l'avis du préfet, et sur le rapport du directeur général des mines, pourra statuer, sauf le recours au Conseil d'Etat; le tout sans préjudice des dispositions portées pour les cas d'urgence. »

[1] Article 5, décret du 3 janvier 1813; articles 2, 3, 4, ordonnance du 26 mars 1843.

Nous avons analysé au numéro précédent les dispositions relatives aux cas d'urgence.

527. Quant aux mesures que l'administration a le droit de prendre pour obvier aux accidents qui surviendraient, elles sont indiquées dans les articles 11 et suivants du décret du 3 janvier 1813.

Les articles 11 et 12, que déjà nous avons cités, font aux concessionnaires, aussitôt le malheur arrivé, une obligation d'en informer l'autorité locale, ainsi que l'ingénieur des mines ou, en cas d'absence, le conducteur[1]. Le décret s'exprime ensuite en ces termes : « Art. 13. Dans tous les cas, l'ingénieur des mines se transportera sur les lieux ; il dressera procès-verbal de l'accident, séparément ou concurremment avec les maires et autres officiers de police ; il en constatera les causes et transmettra le tout au préfet du département. En cas d'absence, les ingénieurs seront remplacés par les élèves conducteurs et garde-mines assermentés devant les tribunaux. Si les uns et les autres sont absents, les maires ou autres officiers de police nommeront des experts à ce connaissant, pour visiter l'exploitation et mentionner leurs dires dans un procès-verbal. —Art. 14. Dès que le maire et autres officiers de police auront été avertis, soit par les exploitants, soit par la voix publique, d'un accident arrivé dans une mine ou usine, ils en préviendront immédiatement les autorités supérieures ; ils prendront, conjointement avec l'ingénieur des mines, toutes les mesures convenables pour faire cesser le danger et en prévenir la suite ; ils pourront, comme dans le cas de péril imminent, faire des réquisitions d'outils, chevaux, hommes, et donneront les ordres nécessaires. L'exécution des travaux aura lieu sous la direction de l'ingénieur ou des conducteurs et, en cas d'absence, sous la direction des experts délégués [illegible] par l'autorité locale. »

[1] V. n. 495.

528. Encore bien que, des moyens ainsi employés par l'administration, en vue de prévenir ou de réparer les accidents, il résulterait pour les concessionnaires une privation de jouissance, ceux-ci n'auraient cependant aucun droit à une indemnité. Ils ne pourraient rien réclamer au cas où, par exemple, la solidité du sol et des constructions qui y sont placées exigeant qu'une portion du gîte minéral restât sans être attaquée, l'administration donnerait des ordres en conséquence. Cette injonction, fondée sur un pareil motif, ne doit point être confondue avec l'injonction semblable qui aurait pour cause l'établissement et l'exécution de travaux publics, tels que voies navigables ou ferrées, grandes routes, etc., et qui, par cela même, fournirait l'occasion d'une indemnité[1]. En parlant des ateliers classés et des établissements hydrauliques, nous avons déjà fait ressortir la différence qui existe entre les mesures de sûreté générale et celles qui ont pour objet l'utilité publique et l'amélioration du domaine de l'Etat[2].

§ 2. — Action des autorités judiciaires.

529. Les juges ordinaires ont, en matière de mines, une double action.
530. De l'action civile ; cas où elle s'exerce.
530 *bis*. La loi de 1810 a déterminé, pour les instances civiles relatives aux mines, certaines formes de procédure, notamment pour les expertises; elle a également établi des moyens particuliers de preuve.
531. De l'action répressive : infractions aux lois et règlements sur la matière ; compétence des tribunaux de police correctionnelle ; pénalités.
531 *bis*. Infractions aux conditions de l'acte de concession.
532. Du cas où les exploitants, par maladresse, imprudence, négli-

[1] V. n. 476.
[2] V. n. 86, 203, 360.

gence, inobservation des règlements, auraient été la cause involontaire d'un homicide ou de blessures.

---

529. Les tribunaux ordinaires ont, en matière de mines, une action civile et une action répressive.

530. Leur action civile, dans les cas où elle est déterminée expressément par la loi du 21 avril 1810, par exemple, dans les articles 15, 28 et 56 [1], comme dans ceux où la loi est restée muette, dérive toujours du principe général qui défère aux juges ordinaires les litiges sur la propriété et sur les conventions du droit commun ; nous allons le prouver en réunissant ici, d'une manière résumée, les diverses solutions de compétence qui se trouvent disséminées çà et là dans les pages précédentes, consacrées aux mines.

Parlons d'abord des contestations qui peuvent s'élever à l'occasion d'un gîte minéral dont aucune concession n'aurait été faite encore.

C'est aux tribunaux civils qu'il appartiendrait soit de connaître des oppositions contre les travaux de recherches qu'on voudrait exécuter dans des zones que l'article 11 de la loi du 21 avril 1810 protége contre tout envahissement [2], soit de réprimer l'occupation des héritages par des explorateurs qui ne seraient autorisés à y pénétrer ni par le gouvernement, ni par les propriétaires. C'est eux encore qui devraient statuer sur les suites de la convention par laquelle ceux-ci auraient permis sur leurs propriétés la recherche des gîtes minéraux qui s'y trouveraient [3].

Mais hors ces cas de litige, il semble que la compétence des juges ordinaires n'a plus d'objet. Toutes autres contestations, s'il s'en élevait, n'auraient pour but ni la protection de la pro-

[1] V. ces articles aux numéros 462 et 534.
[2] V. n. 433, 506.
[3] V. n. 438.



priété, ni l'application de conventions privées; ce qu'elles mettraient en question, c'est simplement l'opportunité des recherches autorisées par le gouvernement ou les indemnités réclamées à raison des occupations de terrain, ou enfin l'attribution des produits minéraux procurés par celles qui, parmi les explorations, auraient réussi; mais les deux premiers points rentrent, nous l'avons vu, dans le contentieux des travaux publics confié, par la loi du 28 pluviôse an VIII, aux Conseils de préfecture [1], et, quant à l'attribution des minerais extraits, elle dépend du gouvernement seul, puisque les substances que la loi qualifie de mines sont tout à la fois soustraites à l'appropriation du maître de la surface et remises à la disposition de la nation [2].

Si maintenant nous nous occupons des contestations qui surviennent, une fois la concession accordée, nous voyons que c'est aux tribunaux civils qu'il appartient de faire application de l'acte de concession qui, pour le titulaire, devient un véritable titre de propriété, et qui, pour le maître de la surface et pour l'inventeur, dont il fixe l'indemnité, est un titre de créance ordinaire [3].

Ainsi notamment c'est devant ces tribunaux qu'il faut porter les questions de propriété et de limitation des mines acquises par concession [4]; c'est par eux également qu'il faut faire liquider les extractions que des concessionnaires limitrophes se reprocheraient comme ayant été faites en dehors de leurs droits respectifs et au delà de leurs limites [5]; les indemnités pour dommages, ainsi que les réparations qu'ils au-

[1] V. n. 504, 509 *bis*.
[2] V. n. 441.
[3] V. n. 474 *bis*.
[4] Conseil d'Etat, 21 février 1814 (mines de la Hestre); *id.*, 13 mai 1818 (Coulomb). Cass., 23 novembre 1853 (forges d'Audincourt).
[5] Conseil d'Etat, 21 février 1814 (mines de la Hestre); *id.*, 24 juillet 1856 (de Lacombe).

raient à se réclamer les uns aux autres ou qui leur seraient réclamées par les propriétaires de la surface [1]; c'est eux enfin qui doivent connaître des oppositions que ceux-ci formeraient aux travaux prohibés par l'article 11 susindiqué [2] et des demandes de caution dans les termes de l'article 15 également susmentionné [3].

Mais, d'autre part, les juges civils, bien que compétents pour connaître des *limites* d'une concession, ne le seraient pas pour statuer sur son *étendue*; le premier point, en effet, dépend de l'application de l'acte, tandis que le second dépend de son interprétation. Or, l'interprétation d'un acte administratif ne peut être donnée que par l'autorité même de qui l'acte émane [4].

Ce serait, en conséquence, au Conseil d'Etat à décider, par interprétation d'un décret de concession, quels gîtes minéraux s'y trouvent compris ou non [5].

530 *bis*. La loi du 21 avril 1810 a déterminé quelques formes de procédure et des moyens de preuves qui doivent être employés dans les instances *civiles*, relatives aux mines. Elle porte : « Art. 87. Dans tous les cas prévus par la présente loi et autres naissant des circonstances, où il y aura lieu à expertise, les dispositions du titre XIV du Code de procédure civile, articles 303 à 323 [6], seront exécutés. — Art. 88. Les experts seront pris parmi les hommes notables et expérimentés dans le fait des mines et de leurs travaux. — Art. 89. Le procureur impérial sera toujours entendu et donnera ses conclu-

[1] V. n. 509 *bis*.
[2] Conseil d'Etat, 18 février 1846 (Ponelle). — V. n. 462.
[3] V. n. 462, 513.
[4] V. n. 474 *bis*.
[5] Conseil d'Etat, 22 août 1853 (Galland).
[6] Ces articles sont relatifs aux rapports d'experts; ils règlent le nombre, le choix ou la nomination d'office des experts, les récusations contre les experts nommés d'office, le serment préalable que ces experts doivent prêter, les formes de leurs opérations, la rédaction et le dépôt de leur rapport, les suites que les parties et les juges peuvent donner à ce rapport.

sions sur le rapport des experts. — Art. 90. Nul plan ne sera admis comme pièce probante dans une contestation, s'il n'a été levé ou vérifié par un ingénieur des mines; la vérification des plans sera toujours gratuite. — Art. 91. Les frais et vacations des experts seront réglés et arrêtés, selon les cas, par les tribunaux; il en sera de même des honoraires qui pourront appartenir aux ingénieurs des mines : le tout suivant le tarif qui sera fait par un règlement d'administration publique. Toutefois, il n'y aura pas lieu à honoraires pour les ingénieurs des mines, lorsque leurs opérations auront été faites soit dans l'intérêt de l'administration, soit à raison de la surveillance et de la police publiques[1]. — Art. 92. La consignation des sommes jugées nécessaires pour subvenir aux frais d'expertise pourra être ordonnée par le tribunal contre celui qui poursuivra l'expertise. »

531. Passons à l'action répressive des tribunaux ordinaires. En citant les dispositions qui autorisent les mesures administratives de répression et de sûreté publique, en cas d'abus dans l'exploitation des mines, nous avons vu qu'il y était fait des réserves expresses, aux termes desquelles ces mesures administratives n'empêchent nullement celles qui peuvent être prises par l'autorité judiciaire en vertu des articles 93 et suivants de la loi du 21 avril 1810.

Or, ces articles sont ceux qui défèrent aux juges correctionnels les infractions commises contre les lois et les règlements. Ils sont ainsi conçus : « Art. 93. Les contraventions des propriétaires de mines, exploitants non encore concessionnaires, ou autres personnes, aux lois et règlements, seront dénoncées et constatées comme les contraventions en matière de voirie et de police. — Art. 94. Les procès-verbaux contre les contrevenants seront affirmés dans les formes et délais prescrits par les lois. — Art. 95. Ils seront adressés en originaux à nos

[1] V., pour ces frais, au n° 520.

procureurs impériaux, qui seront tenus de poursuivre d'office les contrevenants devant les tribunaux de police correctionnelle, ainsi qu'il est réglé et usité pour les délits forestiers, et sans préjudice des dommages-intérêts des parties. — Art. 96. Les peines seront d'une amende de cinq cents francs au plus et de cent francs au moins, double en cas de récidive, et d'une détention qui ne pourra excéder la durée fixée par le Code de police correctionnelle. »

Les infractions commises contre les lois et les règlements qui régissent les mines sont, on le voit, qualifiées de *contraventions* par les dispositions ci-dessus; mais il suffit de considérer les peines qui y sont attachées pour s'apercevoir qu'elles sont de véritables délits. La conséquence, c'est qu'elles n'entraînent de responsabilité pénale qu'autant qu'elles sont volontaires; c'est encore que les actions publiques et civiles qui en dérivent sont prescriptibles par trois ans et non par une année [1].

La constatation de ces délits s'opérant comme en matière de voirie et de police, elle n'appartient pas seulement aux agents de l'administration des mines, mais aussi aux autorités municipales et locales, à la gendarmerie et aux divers officiers de la police judiciaire que désigne l'article 9 du Code d'instruction criminelle.

Quand l'exploitation où s'est commise l'infraction est la propriété d'une collection de personnes, d'une société, les poursuites ne sont dirigées contre tous les concessionnaires que si, ne s'étant pas conformés aux prescriptions de l'article 7 de la loi du 27 avril 1838, ils n'ont pas désigné l'un d'eux ou un individu pour donner aux travaux une direction unique. Autrement, c'est la personne désignée qui seule est responsable.

[1] Cass., 15 février 1843 (Parmentier). — V. les articles 1er C. pén., 638 C. d'instruct. crim.

Les tribunaux ne sauraient, même en cas de circonstances atténuantes, abaisser la peine au-dessous du *minimum* indiqué par l'article 96 précité. On sait que l'article 463 du Code pénal ne donne aux juges le pouvoir d'appliquer le bénéfice des circonstances atténuantes qu'à ceux qui, parmi les délits, sont textuellement prévus, définis et réprimés soit par ce Code, soit par des lois spéciales où ce droit leur est expressément réservé [1]. Or, la loi du 21 avril 1810 reste muette à cet égard.

La peine d'emprisonnement n'atteint que le cas de récidive [2].

Il y aurait d'ailleurs récidive encore bien que la seconde infraction ne fût pas commise dans la même exploitation que la première [3].

531 *bis.* Les manquements aux conditions de l'acte de concession et du cahier des charges y annexé ne tombent sous le coup des dispositions ci-dessus qu'autant qu'elles sont en même temps des infractions « aux lois et règlements » sur les mines. Ce sont, en effet, celles-ci seulement que les textes prévoient et répriment. Lorsque, au contraire, les manquements aux prescriptions de la concession sont purs et simples, ils appellent l'application des articles 471, § 15, et 474 [4], qui punissent des peines de simple police les contraventions « aux règlements légalement faits par l'autorité administrative [5]. »

532. Les poursuites encourues pour l'inobservation des lois, des règlements sur la matière, ou même des conditions de l'acte de concession, n'empêcheraient nullement celles qui, d'autre part, seraient exercées, aux termes des articles 319 et

[1] Cass., 28 mars 1857 (Rolland).
[2] Cass., 6 août 1829 (Devillez); Nîmes, 23 février 1840 (Chabrol).
[3] Cass., 18 août 1837 (Gauthier).
[4] V. ces articles au numéro 95.
[5] Lamé-Fleury, *Texte annoté de la loi de* 1810, p. 101, note 1.

320 du Code pénal, contre les concessionnaires de mines qui, par maladresse, imprudence, inattention, négligence ou inobservation des règlements, auraient été la cause involontaire d'un homicide ou de blessures [1]. C'est ce qu'indique le décret du 3 janvier 1813, lequel, nous l'avons déjà vu, a pour objet principal de prescrire aux exploitants les précautions propres à prévenir les malheurs. On y lit, art. 22 : « En cas d'accidents qui auraient occasionné la perte ou la mutilation d'un ou de plusieurs ouvriers, faute de s'être conformés à ce qui est prescrit par le présent règlement, les exploitants, propriétaires ou directeurs, pourront être traduits devant les tribunaux pour l'application, s'il y a lieu, des dispositions des articles 319 et 320 du Code pénal, indépendamment des dommages-intérêts qui pourraient être alloués au profit de qui de droit. »

Article VI.

Des mines dont la concession ou la jouissance est antérieure à la loi du 21 avril 1810.

533. Le législateur s'est efforcé de concilier la situation des mines concédées ou exploitées avant la loi de 1810, avec les règles nouvelles qu'il venait d'introduire.
534. Du contentieux relatif aux concessions anciennes.

---

533. Une partie des règles qui précèdent et qui régissent les concessions de mines faites sous l'empire de la loi du 21 avril 1810, se trouvaient être, au moment de la promulgation de cette loi, inapplicables aux exploitations commencées avant cette époque. Il y avait là une situation toute particulière. La loi du 12 juillet 1791, en effet, intervenant au

[1] Cass., 20 avril 1855 (Siraudin).

milieu de jouissances plus ou moins régulières, plus ou moins bien déterminées, avait imposé aux exploitants l'obligation de se faire fixer des limites, moyennant quoi ils obtenaient un titre pour cinquante années. C'est cet état de choses que le législateur de 1810 s'est efforcé de concilier avec les nouvelles règles qu'il posait, et voici comment il y est parvenu :

A ceux qui avaient exécuté les prescriptions de la loi de 1791 et avaient fait déterminer l'étendue de leur concession, il en confère, par l'article 51, la propriété incommutable « sans aucune formalité préalable d'affiches, vérifications de terrains ou autres préliminaires, à la charge seulement d'exécuter, s'il y en a, les conventions faites avec les propriétaires de la surface, et sans que ceux-ci puissent se prévaloir des articles 6 et 42 [1]. »

« Quant aux exploitants de mines, est-il dit dans l'article 53, qui n'ont pas exécuté la loi de 1791 et qui n'ont pas fait fixer, conformément à cette loi, les limites de leurs concessions, ils obtiendront les concessions de leurs exploitations actuelles, conformément à la présente loi ; à l'effet de quoi, les limites de leurs concessions seront fixées sur leurs demandes ou à la diligence des préfets, à la charge seulement d'exécuter les conventions faites avec les propriétaires de la surface et sans que ceux-ci puissent se prévaloir des articles 6 et 42 de la présente loi. »

Moyennant cette régularisation de leurs titres de jouissance et grâce à la propriété incommutable de la mine qui en résulte pour eux, tous ces anciens exploitants se trouvent, dès lors, soumis au payement des redevances fixes et proportionnelles ; ce sont les articles 52 et 54 qui le disent.

Enfin, bien qu'aucun texte n'en parle, il est tout naturel qu'ils soient assujettis à toutes les dispositions de police et

[1] V. ces articles au numéro 501.

de sûreté publique portées dans la loi de 1811 et les règlements ultérieurs.

534. Le contentieux, relatif aux exploitations dont l'origine aurait précédé la loi de 1810, est réglé par les deux dispositions suivantes : « Art. 55. En cas d'usages locaux ou d'anciennes lois qui donneraient lieu à la décision de cas extraordinaires, les cas qui se présenteront seront décidés par les actes de concession ou par les jugements de nos cours et tribunaux, selon les droits résultant, pour les parties, des usages établis, des prescriptions légalement acquises, ou des conventions réciproques. — Art. 56. Les difficultés qui s'élèveraient entre l'administration et les exploitants, relativement à la limitation des mines, seront décidées par l'acte de concession. A l'égard des contestations qui auraient lieu entre des exploitants voisins, elles seront jugées par les tribunaux et les cours. »

DEUXIÈME SECTION.

DES MINIÈRES.

535. Parmi les substances métalliques ou combustibles, celles qui, étant les moins rares, se présentent, en outre, presque constamment près de la surface du sol, ont été rangées par le législateur sous la qualification de minières.

536. Énumération des substances ainsi qualifiées.

537. Remarques particulières sur le classement, parmi les minières, des minerais de fer et des terres pyriteuses.

538. Division.

---

535. Parmi les substances métalliques ou combustibles qui forment la richesse souterraine du pays, le législateur en a distingué quelques-unes qui, étant moins rares et, par conséquent, moins précieuses que les autres, présentent, en outre, cette autre circonstance que presque constamment on les

trouve soit à la surface du sol, soit à une faible profondeur. Il les a classées sous le terme générique de *minières*, et si, pour elles encore, il a établi un régime spécial, ce régime du moins n'est ni aussi rigide, ni aussi compliqué que celui des mines.

536. La loi du 21 avril 1810 s'exprime ainsi dans son article 3 : « Les minières comprennent les minerais de fer dits d'*alluvion*, les terres pyriteuses propres à être converties en sulfate de fer, les terres alumineuses et les tourbes. »

537. Le classement de deux des substances susénoncées nécessite une remarque particulière : il s'agit des minerais de fer et des terres pyriteuses.

En ce qui concerne les premiers, l'énumération de l'article 3 est aussi inexacte que l'est également, pour ces mêmes matières, l'énumération des mines contenue dans l'article 2 précité de la loi de 1810. Déjà nous l'avons dit [1], et l'explication ultérieure des articles 68 et 69 nous donneront l'occasion de le prouver [2] : ce qui distingue réellement les minerais de fer, qui sont des *minières*, de ceux qui doivent être regardés comme *mines*, ce n'est pas que ceux-là se présentent sous forme d'*alluvion*, tandis que ceux-ci sont disposés en *couches* ou en *filons*; c'est bien plutôt la possibilité ou l'impossibilité d'en exploiter le gisement à ciel ouvert.

Quant aux terres pyriteuses, elle ne sont rangées parmi les minières qu'autant qu'elles sont « propres à être converties en sulfate de fer; » c'est, au contraire, au rang des carrières que les place l'article 4 [3] de la loi de 1810, lorsqu'elles ne sont exploitées que « pour engrais. »

538. Bien que les tourbes aient été rangées par la loi dans la même classe que les minerais de fer, les terres pyriteuses

[1] V. 421.
[2] V. 556.
[3] V. cet article au numéro 564.

et alumineuses, l'exploitation en est soumise à des règles toutes différentes de celles qui régissent les autres minières. Nous parlerons donc d'abord de celles-ci; et c'est à part, dans un second article, que nous exposerons ce qui concerne les tourbières.

Article Ier.

Minerais de fer; terres pyriteuses et alumineuses.

539. Des droits du propriétaire du sol sur le minerai de fer contenu dans sa propriété : textes.

540. De l'exploitation de ce minerai opérée par le propriétaire; il suffit qu'elle soit précédée d'une simple déclaration au préfet.

541. Le propriétaire est tenu d'exploiter en quantité suffisante pour fournir aux besoins des usines établies dans le voisinage.

542. Ce qu'il faut entendre ici par voisinage.

543. C'est le préfet qui détermine la proportion dans laquelle chaque usine du voisinage a droit aux minerais extraits.

544. Mais c'est aux tribunaux qu'il appartient de régler, en cas de contestations, le prix que les maîtres de ces usines doivent payer pour les minerais.

545. L'obligation d'alimenter les usines métallurgiques du voisinage existe pour le propriétaire de la minière, encore bien que lui aussi exploiterait un établissement de même sorte.

546. Toutefois, après avoir satisfait à cette obligation, il est libre de disposer du reste des minerais ainsi qu'il lui convient.

547. Le propriétaire de la minière peut céder à un tiers son droit d'exploiter, mais il n'en reste pas moins responsable vis-à-vis de l'administration et des usiniers.

548. Si le propriétaire du sol n'exploite pas de manière à alimenter les usines du voisinage, il peut être remplacé, quant à l'extraction, par les chefs de ces établissements.

549. Mais avant tout le propriétaire doit être mis en demeure d'avoir à remplir son obligation.

550. De la permission d'exploiter, à défaut des propriétaires, accordée aux maîtres de forges.

551. Du cas où cette permission concerne des minerais à extraire dans les terrains soumis au régime forestier.

552. Les maîtres de forges sont tenus d'user de la permission dans le délai d'un mois.
553. Des occupations de terrains pour les fouilles.
554. Des indemnités à payer au maître du sol.
555. Il faut appliquer aux minières les dispositions de la loi du 21 avril 1810, relatives à la surveillance et à la police administrative et judiciaire des mines.
556. Des gîtes ferrugineux qualifiés de mines, à raison de ce qu'ils sont jugés ne pouvoir être exploités à ciel ouvert; concession de ces gîtes.
556 *bis*. Suite : obligations des concessionnaires vis-à-vis des propriétaires du sol et des usiniers qui, antérieurement à la concession, tiraient parti de ces gîtes ferrugineux.
557. Suite : les concessions de mines de fer comprennent-elles les minerais situés dans leurs périmètres, mais qu'il serait possible d'exploiter à ciel ouvert?
558. Règles concernant l'exploitation des terres pyriteuses et alumineuses.

---

539. La loi du 21 avril 1810 dispose en ces termes : « Art. 57. L'exploitation des minières est assujettie à des règles spéciales. Elle ne peut avoir lieu sans permission. — Art. 58. La permission détermine les limites de l'exploitation et les règles sous les rapports de sûreté et de salubrité publiques. — Art. 59. Le propriétaire du fonds sur lequel il y a du minerai de fer d'alluvion est tenu d'exploiter en quantité suffisante pour fournir, autant que faire se pourra, aux besoins des usines établies dans le voisinage, avec autorisation légale. En ce cas, il ne sera assujetti qu'à en faire la déclaration au préfet du département; elle contiendra la désignation des lieux. Le préfet donnera acte de cette déclaration, ce qui vaudra permission pour le propriétaire, et l'exploitation aura lieu par lui sans autre formalité. — Art. 60. Si le propriétaire n'exploite pas, les maîtres de forges auront la faculté d'exploiter à sa place, à la charge : 1° d'en prévenir le proprié-

taire, qui, dans un mois à compter de la notification, pourra déclarer qu'il entend exploiter lui-même; 2° d'obtenir du préfet la permission, sur l'avis de l'ingénieur des mines, après avoir entendu le propriétaire. »

Ainsi, à la différence des mines, les minières restent la propriété du maître de l'héritage où elles se trouvent, et, sauf certaines « règles spéciales », l'article 552 du Code Napoléon a, pour ce qui les concerne, toute son application.

Quant à ces règles exceptionnelles, elles se bornent à ceci : Tout en étant les maîtres des minières situées sur leurs héritages, les propriétaires ne peuvent les laisser intactes ou s'en attribuer exclusivement le produit qu'autant qu'il ne se manifeste aucun besoin de la part des tiers détenteurs d'usines autorisées. Dès que ce besoin se manifeste, les propriétaires qui refuseraient d'y satisfaire se verraient substitués par les usiniers dans le droit d'exploiter leurs minières.

Il faudra donc ici nous occuper d'abord de l'exploitation faite par les propriétaires, puis de celle à laquelle peuvent se livrer les usiniers, à défaut de ceux-ci.

540. Lorsque c'est par le propriétaire même de la minière que l'exploitation en est effectuée, les formalités dont elle doit être précédée sont des plus simples. Il suffit d'une déclaration au préfet contenant la désignation précise du lieu. « Le préfet donne acte de cette déclaration, ce qui vaut permission pour le propriétaire [1]. »

541. Celui-ci ne conforme son exploitation aux prescriptions de la loi qu'autant que les produits en sont suffisants pour fournir « aux besoins des usines établies dans le voisinage avec autorisation. »

Une exploitation insuffisante pourrait d'ailleurs entraîner pour les propriétaires les mêmes conséquences que le défaut

[1] Instruction ministérielle, 3 août 1810.

d'exploitation [1] : « Lorsque le propriétaire, dit l'article 62 de la loi, n'exploite pas en quantité suffisante, ou suspendra ses travaux d'extraction pendant plus d'un mois sans cause légitime, les maîtres de forges se pourvoiront auprès du préfet pour obtenir permission d'exploiter à sa place. »

542. Mais qu'est-ce, relativement au propriétaire de la minière, que ce voisinage d'une usine, lequel donne à cette usine le droit de participer aux produits de l'exploitation?

Le voisinage est nécessairement ici affaire d'appréciation. « Il varie, diminue ou s'étend, dit, dans les *Annales des mines*, M. de Cheppe, selon tous les accidents qui peuvent se rencontrer; et dès qu'une usine manque d'une certaine qualité de minerai qui lui est nécessaire pour sa fabrication, dès que, par son éloignement des autres lieux qui pourraient le lui procurer ou par une cause fortuite, telle que le mauvais état des chemins, elle ne peut en obtenir que sur la minière où elle demande à venir puiser, elle se trouve dans le cas prévu par l'article 59 et peut en invoquer le bénéfice. »

La détermination du rayon de voisinage est faite par arrêté du préfet [2], sauf recours au ministre des travaux publics.

543. C'est également le préfet qui, quel que soit le mode employé pour l'extraction, règle la proportion dans laquelle chacun des maîtres de forges du voisinage a droit aux minerais : « Art. 64. En cas de concurrence entre plusieurs maîtres de forges pour l'exploitation dans un même fonds, le préfet détermine, sur l'avis de l'ingénieur des mines, les proportions dans lesquelles chacun d'eux pourra exploiter, sauf recours au Conseil d'Etat. Le préfet réglera de même les proportions dans lesquelles chaque maître de forges aura droit à l'achat du minerai, s'il est exploité par le propriétaire. »

Quant aux bases d'après lesquelles cette proportion doit

[1] Conseil d'Etat, 24 juillet 1845 (de La Neuville).
[2] Arrêté du ministre des travaux publics, 30 juin 1837.

être fixée, elles consistent seulement dans les besoins et les ressources des établissements [1]; pour aucun d'eux, l'ancienneté d'origine ne serait, vis-à-vis d'autres plus modernes, un titre de préférence.

544. Mais si le préfet jouit du droit de faire à chaque usinier sa part, il ne pourrait aller jusqu'à régler entre lui et le propriétaire de la minière le prix de cette part. Le règlement de ce prix touche à l'usage même que ce propriétaire fait de son héritage, et dès lors, en cas de contestation, il appartient aux seuls tribunaux civils.

L'article 65 de la loi de 1810 dispose à ce sujet : « Lorsque les propriétaires feront l'extraction du minerai pour le vendre aux maîtres de forges, le prix en sera réglé entre eux de gré à gré ou par des experts choisis ou nommés d'office qui auront égard à la situation des lieux, aux frais d'extraction et aux dégâts qu'elle aura occasionnés. »

L'expertise est, en pareil cas, soumise aux règles des articles 87 et suivants que nous avons cités plus haut [2].

Au sujet de l'évaluation de prix des minerais, l'instruction du 3 août 1810 fait observer, avec raison, que l'on doit prendre en considération la conservation de l'activité des usines; qu'il faut avoir égard, avec une grande circonspection, aux procédés plus ou moins dispendieux au moyen desquels les substances minérales à traiter seront émises dans le commerce. « La ruine des usines, ajoute-t-elle, serait funeste à l'intérêt public et serait nuisible à l'intérêt du propriétaire du terrain lui-même. »

545. Rien ne peut autoriser le propriétaire d'une minière à refuser aux usiniers autorisés du voisinage la part que le préfet leur a attribuée dans les produits de l'extraction, pas même le motif que lui, propriétaire, aurait un besoin indis-

[1] Conseil d'Etat, 22 février 1850 (Ferrand).
[2] V. n. 531.

pensable, pour ses usines propres, de tout le minerai existant sur son fonds. Ce motif, qui eût eu quelque valeur sous l'ancienne législation [1], ne pourrait aujourd'hui être pris en considération, en présence des termes de l'article 59 qui confèrent aux tiers, maîtres de forges autorisés, un droit absolu [2]. Le propriétaire qui, en même temps qu'une minière, possède une usine, est, à ce dernier point de vue, soumis, comme tout autre usinier, au partage que le préfet fait des résultats de l'extraction [3].

546. Mais, après avoir satisfait aux affectations de minerais établies en faveur des usines du voisinage par l'autorité préfectorale, le propriétaire est libre de disposer du surplus et même d'augmenter ses extractions, soit à son propre profit pour ses usines, soit pour en vendre, à son gré, les produits à tous acheteurs quels qu'ils soient [4].

547. Mis en demeure d'exploiter, un propriétaire de minière souvent ne se soucie pas de se lancer dans cette entreprise et serait fâché cependant de voir son héritage envahi par les usiniers autorisés. Il peut, en ce cas, céder son droit d'exploitation à un tiers ; mais c'est là une affaire toute particulière entre ce tiers et lui ; il n'en est pas moins seul responsable de son obligation légale envers l'administration et les usiniers. Vis-à-vis de l'autorité et de ceux-ci, le cessionnaire du droit d'exploitation ne serait réputé que comme le mandataire du propriétaire [5].

548. Nous arrivons maintenant au cas où l'exploitation

[1] V. article 9, ordonnance de 1690.

[2] Bourges, 14 mars 1837 (Ferrand) ; Cass., 23 mai 1838 (de Vergennes). — *Contra*, Proudhon, *Domaine de propriété*, n° 729.

[3] Cass., 9 février 1842 (de Montsaulnin) ; Conseil d'État, 22 février 1850 (Ferrand).

[4] Décision du ministre de l'intérieur, 1er juillet 1826 ; arrêté du ministre des travaux publics, 30 juin 1837 ; circulaire du directeur des mines, 2 octobre 1837.

[5] Circulaire du directeur des mines, 30 septembre 1837.

d'une minière est effectuée par les usiniers du voisinage pour ceux de leurs établissements qui sont autorisés.

Déjà nous avons dit que ce cas pouvait se produire dans deux circonstances : l'une, indiquée par l'article 60 précité, est celle où le propriétaire se refuse d'exploiter ; l'autre, prévue par l'article 62 également précité, est celle où, bien qu'exploitant, ce propriétaire « n'exploite pas en quantité suffisante ou suspend ses travaux d'extraction pendant plus d'un mois, sans cause légitime. »

Les usiniers auxquels le minerai fait défaut peuvent alors s'adresser à l'administration et obtenir d'elle la permission de se livrer eux-mêmes à l'exploitation de la minière.

Dans ce cas, la demande est faite par le chef d'usine au préfet du département. Elle contient l'indication précise du lieu et les noms et domicile du propriétaire. Le préfet ordonne la notification à celui-ci.

549. Nous avons vu, en effet, dans l'article 60, que les usiniers qui veulent se substituer aux propriétaires doivent les en prévenir.

L'avertissement est donné par acte extrajudiciaire ; celui qui serait donné de vive voix, par lettre ou même par l'intermédiaire d'un fonctionnaire administratif, serait inefficace[1].

Le propriétaire a un mois, à compter de la notification qui lui est ainsi faite, pour déclarer s'il entend exploiter lui-même. « Si, après l'expiration du délai d'un mois, dit l'article 61, le propriétaire ne déclare pas qu'il entend exploiter, il sera censé renoncer à l'exploitation ; le maître de forges pourra, après la permission obtenue, faire les fouilles immédiatement dans les terres incultes et en jachères, et, après la récolte, dans toutes les autres terres. »

Il n'est question de l'avertissement préalable à donner au

[1] Décision du ministre des travaux publics, 31 juillet 1837.

propriétaire que dans l'article 60, relatif au cas où celui-ci n'a pas commencé d'exploiter; mais on ne saurait douter que pareille notification ne dût également lui être faite au cas de l'article 62, c'est-à-dire lorsque son exploitation est insuffisante ou suspendue.

550. Un mois après cette notification, la demande de l'usinier est communiquée à l'ingénieur des mines, avec la réponse du propriétaire, si elle a lieu, et l'ingénieur fait son rapport sur la demande et les oppositions, s'il y en a.

Le préfet accorde ensuite ou refuse la permission. Dans le premier cas, il détermine « les limites de l'exploitation, et les règles sous les rapports de sûreté et de salubrité publiques. »

Lorsqu'une même minière est à la fois l'objet de plusieurs demandes d'exploitation formées par les usiniers du voisinage, le préfet détermine également, sur l'avis de l'ingénieur des mines, sauf recours au Conseil d'Etat, les proportions dans lesquelles chaque impétrant pourra exploiter : telle est la disposition de l'article 64, dont nous avons parlé plus haut [1].

La permission préfectorale prescrit la condition de payer au propriétaire du fonds, et avant l'enlèvement des minerais, une indemnité pour la valeur de ceux-ci. Plus loin, nous dirons comment et par qui cette indemnité est fixée [2]. La permission porte encore l'obligation, par le chef d'usine, de rétablir, après l'extraction, le terrain en l'état de culture, ou d'indemniser le propriétaire de la valeur de ce terrain [3].

551. La loi a prévu le cas où la demande d'extraction faite par les usiniers aurait pour objet des terrains situés dans des forêts domaniales, dans des bois communaux. « Si, dit-elle dans son article 67, si les minerais se trouvent dans les forêts impériales, dans celles des établissements publics ou des com-

[1] V. n. 543.
[2] V. n. 554.
[3] Instruction ministérielle, 3 août 1810, § 5.

munes, la permission de les exploiter ne pourra être accordée qu'après avoir entendu l'administration forestière. L'acte de permission déterminera l'étendue des terrains dans lesquels les fouilles pourront être faites : ils (les maîtres d'usines) seront tenus, en outre, de payer les dégâts occasionnés par l'exploitation, et de repiquer en glands ou plants les places qu'elle aurait endommagées, ou une autre étendue proportionnelle déterminée par la permission. »

D'après l'instruction ministérielle du 3 août 1810, la permission ne pourrait pas être, en pareil cas, accordée définitivement par le préfet ; elle devrait être soumise au ministre, qui, seul, aurait le pouvoir d'y statuer, après avoir pris l'avis de l'administration générale des mines et celui de l'administration générale des forêts.

552. Aux termes du dernier paragraphe de l'article 62 de la loi de 1810, les usiniers qui ont obtenu la faveur d'exploiter les minières d'autrui doivent se hâter de la mettre à profit. « Si les maîtres de forges, y est-il dit, laissent écouler un mois sans faire usage de cette permission, elle sera regardée comme non avenue, et le propriétaire du terrain rentrera dans tous ses droits. »

553. D'autre part, nous avons dit, en citant l'article 61, qu'une fois la permission obtenue, les usiniers peuvent « faire les fouilles immédiatement dans les terres incultes et en jachères, et, après la récolte, dans toutes les autres terres. » A ce sujet, l'article 63 ajoute : « Quand un maître de forges cesse d'exploiter un terrain, il sera tenu de le rendre propre à la culture, ou d'indemniser le propriétaire. »

Enfin, nous verrons, en parlant de l'établissement des usines métallurgiques, que les maîtres de forges autorisés tiennent de leur qualité même le droit d'établir sur les terrains d'autrui des patouillets, des lavoirs, des chemins de

charroi, le tout pour le plus grand avantage de leurs exploitations [1].

554. Déjà nous avons indiqué le mode et la base d'après lesquels doit être évalué le prix du minerai, lorsque l'extraction en est faite par le propriétaire même; c'est l'article 65 qui régit ce premier cas [2]. Le second cas, c'est-à-dire celui où l'extraction est effectuée, à défaut du propriétaire, par les usiniers, est prévu par l'article 66, ainsi conçu : « Lorsque les maîtres de forges auront fait extraire le minerai, il sera dû au propriétaire du fonds, et avant l'enlèvement du minerai, une indemnité qui sera aussi réglée par experts, lesquels auront égard à la situation des lieux, aux dommages causés, à la valeur du minerai, distraction faite des frais d'exploitation. »

Cette disposition doit être entendue comme celle de l'article 65. L'évaluation du minerai se fait de gré à gré; ce n'est que s'il y a contestation qu'il faut recourir à l'expertise. En cas de litige engagé, l'autorité judiciaire est seule compétente pour y prononcer; plus haut nous en avons dit le motif.

555. Faisons observer qu'il faut, d'ailleurs, appliquer en matière de minières les dispositions de la loi du 21 avril 1810, du décret du 3 janvier 1813, et de l'ordonnance du 26 mars 1843, relatives à la surveillance et à la police des exploitations minéralurgiques [3], ainsi que les articles 93 et suivants de la loi de 1810 [4] qui répriment les infractions commises contre les lois et règlements [5]. C'est par cette remarque que se terminera ce que nous avions à dire au sujet des minières.

556. C'est, en effet, à un tout autre point de vue qu'il nous reste à parler des minerais de fer.

Il s'agit du cas où, cessant d'être considérés comme *mi-*

[1] V. n. 595.
[2] V. n. 544.
[3] V. n. 520 et suiv.
[4] V. ces articles au numéro 531.
[5] Lamé-Fleury, *texte annoté*, p. 103, à la note

nières, ces minerais prennent le caractère de *mines*, et où, par conséquent, ils sont régis par les dispositions concernant les gîtes de cette dernière sorte. Ce cas, nous l'avons déjà dit[1], se présente quand les minerais ne sont pas ou ne sont plus susceptibles d'être exploités à ciel ouvert, et qu'il est de toute nécessité d'en opérer l'extraction par puits et galeries souterraines; il est prévu et réglementé en ces termes, par la loi du 21 avril 1810 : « Art. 68. Les propriétaires ou maîtres de forges ou d'usines exploitant les minerais de fer d'alluvion ne pourront, dans cette exploitation, pousser des travaux réguliers par des galeries souterraines, sans avoir obtenu une concession, avec les formalités et sous les conditions exigées par les articles de la section 1re du titre III[2], et les dispositions du titre IV[3]. — Art. 69. Il ne pourra être accordé aucune concession pour minerais d'alluvion, ou pour des mines en filons ou couches, que dans les cas suivants : 1° si l'exploitation à ciel ouvert cesse d'être possible, et si l'établissement de puits, galeries et travaux d'art, est nécessaire; 2° si l'exploitation, quoique possible encore, doit durer peu d'années, et rendre ensuite impossible l'exploitation avec puits et galeries. — Art. 70. En cas de concession, le concessionnaire sera tenu toujours : 1° de fournir aux usines qui s'approvisionnaient de minerai sur les lieux compris en la concession, la quantité nécessaire à leur exploitation, au prix qui sera porté au cahier des charges, ou qui sera fixé par l'administration; 2° d'indemniser les propriétaires au profit desquels l'exploitation avait lieu, dans la proportion du revenu qu'ils en tiraient. »

Ces dispositions nécessitent quelques courtes observations.

[1] V. n. 421, 537.

[2] Ce sont les articles 10, 11 et 12, relatifs à la recherche et à la découverte des mines; les voir aux numéros 429 et suiv.

[3] Ce sont les articles 22 à 46, relatifs à l'obtention des concessions et aux obligations des propriétaires de mines; voir ces articles aux numéros 451 et suivants, 485 et suivants.

Ce n'est qu'autant que l'exploitation d'une minière ne peut avoir lieu sans *des travaux souterrains réguliers*, qu'elle doit être précédée d'une demande en concession. Il n'en serait plus de même, encore bien que l'extraction s'opérât au moyen d'excavations souterraines, de puits peu profonds, sans boisage ou avec boisage provisoire, si un motif d'économie, bien plus que l'impossibilité d'agir autrement, avait déterminé ce mode d'exploitation.

M. Cotelle fait observer avec raison qu'il est des travaux qui ressemblent à des puits ou à des galeries, sans cesser d'être des tranchées à ciel ouvert. Ainsi, au lieu de prendre toute la mine à jour, « on peut la ramasser à l'intérieur de la terre, et la faire arriver à la surface par une seule fosse ou conduit qui n'aura qu'un mètre de largeur, sans qu'il y ait des travaux d'art méritant le nom de puits. De même les cavités que l'on creuse à droite et à gauche, sous la surface où la fosse est ouverte, ne sont pas des galeries proprement dites[1]. »

C'est, au surplus, une simple question d'appréciation que celle de savoir quand l'exploitation d'une minière à ciel ouvert n'est pas ou cesse d'être possible ; et quand, par conséquent, le gîte ferrugineux devient concessible. Cette question rentre dans les attributions administratives[2].

La demande en concession d'une minière que son mode d'exploitation fait passer dans la classe des mines est soumise aux règles que nous avons exposées relativement à celles-ci. « Les formalités à remplir, dit l'instruction du 3 août 1810, sont les mêmes que pour la concession des mines. » C'est une remarque que déjà nous avons eu l'occasion de faire[3].

556 *bis*. Les concessionnaires de *mines* de fer, précédemment exploitées comme *minières*, sont soumis, par l'article

[1] *Cours de droit administ*, t. II, p. 333.
[2] V. n. 422.
[3] V. n. 449.

70, à deux obligations qui leur sont spéciales, et qui n'atteignent pas les autres titulaires de concession.

L'une d'elles est « d'indemniser les propriétaires au profit desquels l'exploitation avait lieu, dans la proportion du revenu qu'ils en tiraient. » « On sent, dit à ce sujet l'instruction du 3 août 1810, que cette condition ne sera pas toujours exécutable. Il faut ici observer l'esprit de la loi, qui est de réserver aux propriétaires de terrains le plus grand avantage possible; mais lorsque des exploitations superficielles auront ouvert les terrains, y auront donné accès aux eaux, que celles-ci seront accumulées, il faudra que les fouilles des concessionnaires soient portées assez profondément pour être à l'abri des dangers continuels que lui présenterait le voisinage des masses supérieures; il faudra qu'il se débarrasse des eaux, ou par des galeries d'écoulement, ou à l'aide de machines assez puissantes. Il pourra alors être accordé aux propriétaire des terrains une portion de bénéfice, les dépenses prélevées; et il ne faut pas perdre de vue que si on élève le prix des minerais au delà d'une certaine limite, on paralysera l'activité des usines, abus qui serait nuisible à l'Etat et au propriétaire lui-même. »

Cette indemnité, en tout semblable, sinon par son évaluation, du moins par sa nature, à la redevance tréfoncière que les propriétaires de la surface peuvent réclamer en vertu des articles 6 et 18 de la loi de 1810[1], est, comme celle-ci, réglée par l'acte de concession.

L'autre condition imposée aux concessionnaires consiste, aux termes de l'article 70 précité, dans l'obligation « de fournir aux usines qui *s'approvisionnaient* de minerai sur les lieux compris en la concession, la quantité nécessaire à leur exploitation, au prix qui sera porté au cahier des charges, ou qui sera fixé par l'administration. »

Le bénéfice de cette obligation n'est ainsi accordé qu'aux

[1] V. ces articles au numéro 501.

établissements qui, dès avant la concession, étaient ali
par des matières extraites dans le périmètre de la mine
saurait être réclamé pour ceux dont l'origine serait
rieure à la concession.

Aussitôt que des gîtes ferrugineux sont devenus
d'une concession, ils échappent à cette expropriatio
les minières sont frappées par les articles 59 et suiva
dessus exposés; les concessionnaires ne sont point, (
les propriétaires de minières, contraints, soit de les e
au profit des usiniers du voisinage, soit de les laisser e
par ceux-ci, et de les leur vendre à un prix fixé par e
Ces concessionnaires sont, au contraire, entièrement a
lés aux propriétaires de mines, et disposent, en conséq
librement de leurs produits, sauf l'unique exception int
par l'article 70 ci-dessus, c'est-à-dire sauf le cas où les
rais ferrugineux, compris dans le périmètre de la conc
auraient antérieurement été l'objet d'une exploitation,
raient servi à l'alimentation des usines préexistantes [1]

L'opinion opposée a, toutefois, des partisans. Ainsi,
prétendu que le droit d'exiger le minerai nécessaire app
à toutes les usines, à celles qui sont postérieures à l'a
concession, comme à celles qui y sont antérieures. P
soutenir, on s'est appuyé sur la rédaction du procès-
imprimé de la séance où le Corps législatif avait voté la
21 avril 1810; au lieu du mot *s'approvisionnaient*, on y
lui-ci : *s'approvisionnERaient* [2].

Mais nous répondrons qu'il y a là une rédaction in
ou plutôt une erreur d'impression ; car le texte que nous
reproduit ci-dessus, c'est-à-dire celui où l'imparfait se
place du conditionnel, est le texte qui a été adopté
Conseil d'Etat, et consigné au procès-verbal *manuscri*

[1] Conseil d'Etat, 10 juin 1857 (Forges et fonderies d'Aubin).
[2] Dalloz, n° 666.

séance du Corps législatif; c'est le texte enfin qu'on peut lire au *Bulletin des lois*, et auquel, par conséquent, l'on est tenu de se conformer.

On peut ajouter, d'ailleurs, que l'autre rédaction est en contradiction évidente avec le reste de l'article 70, qui partout emploie l'imparfait, indiquant ainsi qu'il n'a voulu protéger que les situations préexistantes, que les droits acquis. L'obligation de l'indemnité n'y est imposée, par exemple, qu'en faveur « des propriétaires au profit desquels l'exploitation *avait* lieu, dans la proportion du revenu qu'ils en *tiraient*. »

Il est facile, au surplus, de comprendre pourquoi, dès qu'il s'agit d'une mine de fer, la loi n'a pu, comme pour une minière, autoriser l'expropriation des minerais. Si, dans ce dernier cas, elle contraint les propriétaires à vendre aux usiniers, moyennant un prix fixé par experts, une quantité déterminée de ces produits, c'est qu'elle a voulu par là combattre l'inertie des propriétaires, qui ne sentant pas, la plupart du temps, leurs véritables intérêts, auraient laissé les minerais sans emploi, et refusé à des établissements fondés à grands frais l'aliment d'une exploitation régulière, et d'entreprises avantageuses pour la prospérité publique. « Mais des concessionnaires, choisis par l'administration précisément à raison de leur aptitude industrielle et financière, sont dans des conditions complétement différentes, et ce que la loi a dit des uns ne peut être étendu aux autres. La loi a dû considérer, à l'égard des concessionnaires, l'intérêt général comme suffisamment protégé par la faculté que réserve à l'administration l'article 49 [1], de prendre toutes les mesures nécessaires dans le cas où les concessionnaires restreindraient leur exploitation. Armée de cette faculté, l'administration peut forcer l'extraction des minerais dans la mesure de ce qui est indispensable. On n'a point à craindre qu'après avoir fait les dépenses d'extrac-

[1] V. cet article au numéro 521, p. 113.

tion, les concessionnaires laissent les minerais sans emploi. Il faut donc qu'ils s'entendent, pour en assurer l'emploi, avec des propriétaires d'usines, ou qu'ils aient eux-mêmes des usines pour les utiliser. Dans l'un ou l'autre cas, satisfaction est donnée à l'intérêt général [1]. »

Mais le droit aux minerais, qui, en principe, n'existe pas au profit des usines postérieures à la concession, le gouvernement peut le créer; il peut en faire une des conditions de la faveur qu'il accorde aux propriétaires de la nouvelle mine. Quand l'acte de concession contient à ce sujet une clause expresse, les titulaires ne sauraient se soustraire à l'obligation qui leur est imposée. Vainement prétendraient-ils qu'elle n'est point écrite dans la loi du 21 avril 1810, et que même elle y est contraire. Ce n'est pas de cette loi qu'il s'agit alors; c'est d'une clause de l'acte de concession que le gouvernement avait le pouvoir d'y introduire, d'une obligation à l'accomplissement de laquelle il avait le droit de subordonner la faveur qu'il faisait, et qui, par conséquent, doit recevoir son exécution [2].

En parlant des minerais que les propriétaires du sol étaient obligés de fournir ou de laisser enlever aux chefs d'établissements, nous avons dit que le prix en était, en cas de contestation, réglé par les tribunaux après expertise. Il n'en est plus de même dès que la minière est devenue mine et qu'elle est exploitée, non plus par les propriétaires du sol, mais par des concessionnaires. Dans ce cas, le prix en est fixé « par le cahier des charges ou par l'administration. » Cette différence tient au régime même sous lequel la propriété des mines se constitue. En conférant au gouvernement le pouvoir de disposer de cette propriété, le législateur a dû forcément lui

[1] Lebon, *Arrêts du Conseil*, vol. de 1850, p. 470, à la note.
[2] Conseil d'Etat, 16 novembre 1850 (Fonderies et forges de l'Horme).

confier le soin de liquider les situations antérieures, de manière à *purger* les droits acquis sur le gîte minéral[1].

557. On s'est demandé si la concession d'une mine de fer, en sus des minerais qui ne sont exploitables qu'avec des travaux souterrains réguliers, peut comprendre les minerais qu'il serait possible aux propriétaires du sol d'extraire à ciel ouvert, de telle sorte que ceux-ci se trouvent, à l'égard de ces dernières substances, dessaisis du droit qui leur est conféré par les articles 59 et suivants, ci-dessus expliqués?

Nous ne le pensons pas. Le gouvernement n'a reçu de la loi le pouvoir de concéder que les substances offrant le caractère de mines; car, seules, elles sont à la disposition de la nation. Or, les minerais ferrugineux d'*alluvion*, classés en principe comme *minières* par l'article 3, ne deviennent *mines*, aux termes de l'article 68, que si l'exploitation en est poussée exceptionnellement par travaux souterrains réguliers. D'autre part, les minerais en *couches* ou *filons*, rangés par l'article 2 dans la catégorie des *mines*, en sont immédiatement exclus par l'article 69, dès qu'ils peuvent être exploités à ciel ouvert. En résumé, ce qui distingue réellement les minerais de fer, qui sont des *mines*, de ceux qui sont des *minières*, ce n'est pas que ceux-ci se présentent sous forme d'*alluvions*, tandis que ceux-là sont disposés en *couches* ou en *filons*; c'est bien plutôt la possibilité ou l'impossibilité d'en exploiter le gisement à ciel ouvert. Il y a une *minière* là où, quelle que soit la disposition géologique des minerais, l'exploitation en est possible sans puits ni galeries souterraines; il y a une *mine*, au contraire, là où les travaux d'extraction sont impossibles à ciel ouvert. Dès lors, les gîtes réputés minières, encore qu'ils se trouvent situés dans le périmètre d'une mine de fer, sont virtuellement exclus de la disposition que le gouvernement peut ou a pu faire de celle-ci.

[1] V. l'article 17 de la loi au numéro 471.

Il ne paraît pas que, dans les actes de concession antérieurs à 1830, cette exclusion ait été l'objet d'une réserve expresse; mais cela est-il nécessaire pour qu'elle existe? assurément non, puisqu'elle résulte suffisamment du texte de la loi, et que toute clause qui, dans ces actes, y serait contraire, violerait le droit de propriété et constituerait un excès de pouvoir.

Le Conseil d'Etat en a, cependant, décidé autrement. A la date du 13 août 1850, il a jugé que des minerais de fer en filons et couches, bien que susceptibles d'exploitation sans travaux souterrains, s'étaient trouvés compris dans une concession faite, par ordonnance royale du 23 janvier 1828, au duc Decazes, parce que, d'une part, il y avait eu concession, sans aucune réserve, de mines de fer, et que, d'autre part, ces minerais n'avaient point été, antérieurement à la concession, l'objet d'une exploitation à ciel ouvert.

Or, le premier motif, tiré du silence que garde l'acte de concession relativement aux minières situées dans le périmètre, se trouve réfuté par ce que nous venons de dire plus haut; quant au second, il établit entre le propriétaire qui a commencé l'exploitation et celui qui ne l'a pas commencée, une distinction qu'aucun texte de loi n'autorise.

Au surplus, le Conseil d'Etat ne paraît pas vouloir persister dans cette voie; et, dans une espèce toute récente, il a jugé, le 23 juillet 1857, par interprétation d'une ordonnance de concession, en date du 25 juillet 1827, qu'en employant les expressions générales de *mines de fer*, cette ordonnance avait entendu comprendre seulement le minerai, sans distinction de provenance ou de nature, qui ne peut s'exploiter que par puits, galeries et travaux d'art; qu'elle excluait, au contraire, le minerai exploitable à ciel ouvert.

En tout cas, les actes de concession délivrés depuis 1830 ne sauraient donner lieu à de semblables difficultés. Tous, aujourd'hui, contiennent une clause expresse par laquelle les

minerais en filons ou couches susceptibles d'exploitation à ciel ouvert sont réservés au propriétaire de la surface ; il y est dit : « La présente concession ne s'applique qu'au minerai de fer exploitable par travaux souterrains réguliers. A l'égard du minerai, soit en filons, soit en couches, qui serait situé près de la surface et susceptible d'être exploité à ciel ouvert, il demeure à la disposition des propriétaires du sol, pourvu que son exploitation à découvert ne rende pas impossible, dans le présent ou dans l'avenir, l'exploitation par travaux souterrains des minerais situés dans la profondeur[1]. »

558. Nous arrivons aux terres pyriteuses et alumineuses, au sujet desquelles la loi du 21 avril 1810 s'exprime ainsi : « Art. 71. L'exploitation des terres pyriteuses et alumineuses sera assujettie aux formalités prescrites par les articles 57 et 58, soit qu'elle ait lieu par les propriétaires des fonds, soit par d'autres individus qui, à défaut par ceux-ci d'exploiter, en auraient obtenu la permission.—Art. 72. Si l'exploitation a lieu par des non-propriétaires, ils seront assujettis, en faveur des propriétaires, à une indemnité qui sera réglée de gré à gré ou par des experts. »

Les articles 57 et 58 susénoncés sont ceux qui, posant en principe que l'exploitation des minières est assujettie à des règles spéciales, la soumettent, selon les cas, soit à une déclaration, soit à une permission préalable, ainsi qu'à la surveillance administrative[2]. Il s'ensuit qu'il faut appliquer aux extractions de terres alumineuses et pyriteuses toutes les dispositions de la loi de 1810 qui seraient la conséquence de ce principe[3], c'est-à-dire toutes celles que, depuis l'article 59 jusqu'à l'article 70, nous venons de reproduire et de commenter dans les numéros précédents. Nous rappellerons qu'il ne

[1] Circulaire du 8 octobre 1843 ; cahier des charges annexé, article B[1].
[2] V. ces articles au numéro 539.
[3] Dechcppe, *Annales des mines*, t. X, p. 595.

faut considérer comme *minières*, parmi les terres pyriteuses, que celles qui sont « propres à être converties en sulfate de fer[1] ; » c'est ce caractère qu'un arrêté du ministre de l'intérieur et des travaux publics, en date du 30 juillet 1838, a reconnu à des tourbes pyriteuses qu'on extrayait en vue d'en fabriquer du vitriol.

Article II.

Des tourbières.

559. A la différence des autres minières, les tourbes ne peuvent être exploitées que par le propriétaire du sol ou de son consentement.
560. L'exploitation des tourbières ne peut avoir lieu sans autorisation ; demande en autorisation ; permission.
561. Des règlements d'administration publique concernant l'exploitation de certaines tourbières.
562. Obligation pour les exploitants d'avoir à se conformer à ces règlements et aux conditions de l'autorisation ; sanction.
563. Les usages locaux anciens, d'après lesquels les exploitants pouvaient étendre leurs tourbes à sécher sur les fonds voisins, n'ont point été maintenus par le Code Napoléon.

---

559. Les tourbières ont été rangées par la loi dans la classe des minières; le motif en est qu'elles aussi ne peuvent être exploitées sans une permission préalable de l'autorité publique. Mais, hors ce point, les dispositions auxquelles elles sont soumises diffèrent de celles qui précèdent. Ainsi, l'exploitation des tourbières n'a point paru au législateur tellement nécessaire qu'elle dût être forcée, de telle sorte que les tiers eussent le droit de suppléer les propriétaires qui refuseraient de s'y livrer; c'est le contraire qui est ici devenu la règle; la loi du 21 avril 1810 dispose, en effet : « Art. 83. Les tourbes

[1] V. n. 537.

ne peuvent être exploitées que par le propriétaire du terrain, ou de son consentement. »

Toutefois, au cas où des minières de fer, des terres pyriteuses ou alumineuses se trouveraient, soit recouvertes par la tourbe, soit mélangées avec elle dans des proportions très-appréciables, la présence de cette dernière substance ne suffirait pas pour enlever aux tiers, chefs d'usines autorisées, le droit d'extraire les autres[1]. Le maître du sol « conserve son droit sur la tourbe ; il pourra la garder en nature lorsqu'elle sera extraite, ou en recevoir le prix, réglé conformément aux dispositions de la loi ; mais il ne peut pas plus se fonder sur ce que la tourbe est sa propriété, pour s'opposer à l'exploitation du gîte de substances ferrugineuses ou pyriteuses qu'elle contient, que le propriétaire d'une carrière, par exemple, ne serait fondé à empêcher d'exploiter une mine ou minière, par le motif que cette carrière la recouvre[2]. »

560. L'article 84 de la loi de 1810 est ainsi conçu : « Tout propriétaire actuellement exploitant, ou qui voudra commencer à exploiter des tourbes dans son terrain, ne pourra continuer ou commencer son exploitation, à peine de cent francs d'amende, sans en avoir préalablement fait la déclaration à la sous-préfecture, et obtenu l'autorisation. »

La déclaration désigne avec précision le lieu où l'extraction doit être établie, l'étendue de la propriété, la qualité et l'épaisseur des bancs de tourbe que les sondages ont fait reconnaître. Le sous-préfet la transmet au préfet, avec son avis. C'est celui-ci qui, après avoir consulté l'ingénieur des mines, accorde l'autorisation, où se trouvent exprimées la direction, l'étendue, la profondeur à donner à l'exploitation, et l'époque à laquelle elle devra avoir lieu, en conformité du mode et

[1] Décision du ministre de l'Intérieur, 30 juillet 1836.
[2] Decheppe, *Annales des mines*, t. X, p. 592.

du plan général d'extraction qui pourraient avoir été déterminés [1].

561. Des plans de cette sorte sont d'autant plus indispensables que l'extraction des tourbes intéresse à la fois l'économie de ce combustible et la salubrité publique. Il importe, en effet, que l'exploitation en soit faite avec régularité, « et surtout en évitant la stagnation des eaux dans les vallées tourbeuses, stagnation qui ne manque pas de produire des épidémies funestes [2]. »

Par son article 85, la loi du 21 avril 1810 avait promis la confection et la promulgation d'un « règlement d'administration publique, » qui devait déterminer « la direction *générale* des travaux d'extraction dans les terrains où sont situées les tourbes, celle des rigoles de dessèchement, enfin toutes les mesures propres à faciliter l'écoulement des eaux dans les vallées, et l'atterrissement des entailles tourbées. » Mais la promesse de la loi n'a pas été tenue, que nous le sachions; seulement il a été fait pour certains départements, ou même pour certaines localités, des règlements spéciaux dont nous indiquons la date :

Aube (Tourbières de l'), ordonnance royale du 5 août 1844.

Isère (Tourbières des marais de Bourgoin), décret impérial du 5 juillet 1854.

Loire-Inférieure (Tourbières des marais de Donges), ordonnances royales des 3 octobre 1838 et 24 février 1844.

Marne (Tourbières de la), ordonnance royale du 5 août 1844.

Oise (Tourbières de l'), ordonnance royale du 26 novembre 1830.

Seine-et-Oise (Tourbières des vallées de l'Essonnes et de la Juine), ordonnance royale du 14 septembre 1835.

[1] Instruction ministérielle du 3 août 1810, § 6.
[2] *Ibid.*

Somme (Tourbières communales de la), ordonnance royale du 17 août 1825.

562. Aux termes de l'article 86 de la loi de 1810 : « Les propriétaires exploitants, soit particuliers, soit communauté d'habitants, soit établissements publics, sont tenus de se conformer aux règlements, soit général, s'il y a lieu, soit particulier, qui peuvent concerner spécialement leur exploitation, à peine d'être contraints à cesser leurs travaux. »

Les infractions à ces règlements et aux conditions de l'autorisation pourraient, en sus de la suspension des travaux, entraîner la répression édictée par l'article 471, 15°, du Code pénal[1].

563. Depuis le Code Napoléon qui, en fait d'usages locaux, n'a maintenu que ceux auxquels il se réfère, il est arrivé que des propriétaires de tourbières, se prévalant de coutumes anciennes, ont réclamé le droit d'étendre leur tourbe, pour la faire sécher, sur les fonds de leur voisin, alors que leurs propres fonds se trouvaient trop exigus pour suffire à cette opération. Mais c'est avec raison que cette prétention a été repoussée, le Code susindiqué, non plus que la loi du 26 octobre 1791, auquel son article 652 renvoie, n'en ayant pas autorisé l'exercice[2].

TROISIÈME SECTION.

DES CARRIÈRES.

564. Énumération des substances que la loi qualifie de *carrières* ; texte.

565. De l'application à cette matière du principe qui attribue au maître du sol la propriété du dessous ; droit exclusif qu'a le propriétaire d'un héritage d'y extraire les substances qualifiées de

[1] V. cet article au numéro 95.

[2] Cass., 21 avril 1813 (Gaudichart).

564. D'après l'article 4 de la loi du 21 avril 1810, « les carrières renferment les ardoises, les grès, pierres à bâtir et autres, les marbres, granits, pierres à chaux, pierres à plâtre, les pouzzolanes, le trass, les basaltes, les laves, les marnes, craies, sables, pierres à fusil, argiles, kaolin, terres à foulon, terres à poterie, les substances terreuses et les cailloux de toute nature, les terres pyriteuses regardées comme engrais[1], le tout exploité à ciel ouvert ou avec des galeries souterraines. »

565. Plus que les minières encore, les carrières comportent l'application du principe de l'article 552 du Code Napoléon, suivant lequel la propriété du dessous du sol résulte naturellement de la propriété de ce sol. Aux termes de cet article, « le propriétaire peut donc faire au-dessous toutes les fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements. »

Hors les cas expressément prévus, le propriétaire d'un héritage est donc le seul qui puisse en extraire les substances rangées par la loi dans la classe des carrières. Ce n'est qu'autant qu'il le permet, ou qu'il fait cession de son droit, que les tiers peuvent s'y livrer à des extractions de cette sorte.

Lorsque la cession est temporaire et à prix d'argent, on s'est demandé s'il y avait là un bail de carrière ou un contrat de vente d'objets mobiliers. Plus loin, nous parlerons de cette question et en donnerons la solution[2].

Rien n'empêche encore que, par l'effet d'une vente, d'un legs, d'une donation, la cession ne soit perpétuelle. Mais alors le droit qui en résulte au profit du cessionnaire diffère de nature, selon l'intention des parties.

[1] Le mot *engrais* est impropre; c'est *amendements* qu'il eût fallu dire. — V., au sujet de ces terres, numéros 537, 558.

[2] V. n. 758.

Supposons que le propriétaire n'ait entendu vendre, léguer ou donner que le droit indéfini d'extraction. Dans ce cas, il y a bien là, selon les circonstances, une servitude foncière ou un droit personnel, un droit d'usage, ou même une vente d'objets mobiliers, mais il n'en résulte aucune séparation entre la surface et le tréfonds de l'héritage. Le droit du cessionnaire suit le sort et les vicissitudes de cet héritage, sauf l'obligation où est le propriétaire de le respecter et de le garantir, dans les limites que la loi a marquées pour les différentes circonstances, contre les atteintes des tiers.

Admettons maintenant que la cession ait été plus loin, qu'elle ait eu en vue les parties souterraines mêmes d'un héritage, avec pouvoir d'y effectuer tous travaux nécessaires à l'exploitation de ces parties; il se forme immédiatement ici, par l'effet du contrat, une propriété distincte de la surface, semblable à celle qui, en matière de mines, est virtuellement créée par l'effet de la loi. Dans son article 553, le Code Napoléon reconnaît à la convention le pouvoir d'arriver à ce résultat; il le reconnaît même à la prescription. Nous disons que ces deux propriétés souterraines se ressemblent; l'une comme l'autre est donc immeuble dans le sens de l'article 8 de la loi du 21 avril 1810[1]; car, pour les carrières, vendues dans les termes susindiqués, les substances à extraire ne sont plus considérées que comme l'accessoire de la vente du dessous.

Ces carrières sont, comme les mines, susceptibles d'hypothèques, et les atteintes permanentes que leur feraient subir des travaux publics, constituant dès lors une véritable expropriation, appelleraient l'application de la loi du 3 mai 1841 sur cette matière.

Ce dernier point a été décidé par le Conseil d'Etat dans l'espèce suivante :

Un sieur Desbordes, propriétaire de tréfonds qu'il avait

[1] V. cet article au numéro 483.

achetés pour en extraire de la pierre, et où il avait déjà ouvert une galerie, avait vu la Compagnie du chemin de fer de Lyon à Genève entreprendre, sans expropriation préalable, sans offre d'indemnité, de percer un tunnel dans sa propriété souterraine. Il assigna en conséquence la Compagnie devant le tribunal civil de Nantua, pour, entre autres choses, la faire condamner dès à présent à lui payer une somme de soixante-quatre mille francs à titre d'indemnité, si mieux elle n'aimait faire estimer cette indemnité par un jury d'expropriation, conformément à la loi du 3 mai 1841. La Compagnie répondit par des conclusions où elle demandait au tribunal de se déclarer incompétent pour connaître de la demande du sieur Desbordes et de la renvoyer devant le Conseil de préfecture du département de l'Ain ; elle fut, d'ailleurs, secondée par le préfet, qui éleva le conflit et revendiqua la connaissance du débat pour la juridiction administrative. La Compagnie et le préfet se fondaient sur ce que l'établissement d'un tunnel sous le sol d'une propriété constitue une servitude, un dommage et non une dépossession. Ils se refusaient, on le voit, à tenir compte de la séparation que l'acquisition faite par le sieur Desbordes avait opérée entre le tréfonds et la surface des héritages sous lesquels passait le tunnel du chemin de fer. Mais le Conseil d'Etat, à la date du 15 avril 1857, annula le conflit par le motif que : « l'appréciation des indemnités qui sont dues au sieur Desbordes pour la prise de possession de *sa propriété* par la Compagnie du chemin de fer ne peut être revendiquée pour l'autorité administrative, en vertu des lois du 28 pluviôse an VIII et du 16 septembre 1807, comme s'il s'agissait de dommages ; que cette appréciation appartient aux autorités que la loi du 3 mai 1841 a chargées du règlement des indemnités en cas d'expropriation d'*immeubles* pour cause d'utilité publique ; que, dès lors, c'est à tort que le conflit d'attribution a été élevé... »

566. L'article 552 ci-dessus, tout en consacrant le droit absolu dont jouit le maître du sol sur les carrières que renferme son héritage, le subordonne cependant, nous l'avons vu, « aux modifications résultant des lois et règlements. »

Or, un arrêt du Conseil du roi, sous la date du 7 septembre 1755, s'exprime en ces termes : « Les entrepreneurs de l'entretien du pavé de Paris, ainsi que ceux des autres ouvrages ordonnés pour les ponts, chaussées et chemins du royaume... pourront prendre la pierre, le grès, le sable et autres matériaux, pour l'exécution des ouvrages dont ils sont les adjudicataires, dans tous les lieux qui leur seront indiqués par les devis et adjudications desdits ouvrages, sans, néanmoins, qu'ils puissent les prendre dans des lieux qui seront fermés de murs ou autres clôtures équivalentes, suivant les usages du pays. »

Depuis lors, cette disposition a été maintenue et confirmée par la loi des 12-18 juillet 1791, article 2; par celle du 28 septembre de la même année, section VI, article 1er. Elle se trouve rappelée dans l'article 650 du Code Napoléon. Les mots d'*entrepreneurs* et d'*adjudicataires*, employés par l'arrêt du Conseil de 1755, se trouvent même, dans la loi du 28 septembre 1791, remplacés par ceux beaucoup plus étendus et généraux d'*agents de l'administration*.

Ainsi se trouve modifié le droit du propriétaire sur les matériaux contenus dans son héritage, dès que ces matériaux sont jugés nécessaires à l'exécution des travaux publics de voirie, Mais cette modification elle-même n'a lieu qu'à deux conditions : il faut que l'héritage soumis à l'extraction ait été l'objet d'une désignation spéciale; il faut qu'il ne soit pas du nombre des terrains exceptés de la servitude; enfin, une indemnité doit être payée.

Examinons ces trois circonstances.

567. Il n'est permis aux agents de l'administration d'exer-

cer des fouilles dans un terrain et d'y établir une carrière qu'autant que ce terrain leur a été préalablement désigné à cet effet, soit dans le devis administratif des travaux à exécuter, soit dans un arrêté du préfet, supplémentaire à ce devis et spécial. La désignation du terrain doit être, avant toute occupation, notifiée au propriétaire[1].

Lorsque, nonobstant la notification, celui-ci refuse l'entrée de son héritage et la prise de possession de la carrière, l'agent de l'administration lui signifie une mise en demeure, où il lui indique le jour et l'heure auxquels il entend pénétrer sur le terrain et y commencer des fouilles.

Si le propriétaire persiste encore dans son opposition, devant qui sera porté le litige ?

Cette opposition ne peut se fonder que sur l'un de ces deux motifs : ou le propriétaire prétend que la désignation contenue, soit dans le devis, soit dans l'arrêté spécial, ne s'applique pas à son terrain ; ou il soutient que c'est à tort qu'elle s'y applique, son héritage étant de ceux que le règlement de 1755 en exempte, à raison de ce qu'il serait « fermé de murs ou clôtures équivalentes. » Dans le premier cas, c'est le préfet, évidemment, qui a compétence pour prononcer sur l'opposition, puisqu'elle repose sur l'interprétation qu'il s'agit de donner à la désignation du terrain, de laquelle il est l'auteur. Quant au second cas, où l'application du règlement de 1755 est mise en question, il rentre dans le sujet du numéro suivant, et il n'y sera pas oublié.

568. L'autre condition voulue pour que les agents de l'administration puissent effectuer des fouilles sur un terrain, c'est que ce terrain ne soit point « fermé de murs ou *autres clôtures équivalentes, suivant les usages du pays.* »

Ces derniers mots offriraient, à coup sûr, quelque obscurité, s'ils n'étaient suffisamment expliqués par le contexte d'un autre

[1] Article 17, loi du 21 mai 1836.

arrêt du Conseil, en date du 20 mars 1780. Ce second arrêt, spécial à la vérité à l'ancienne généralité de Rouen, mais interprétatif du règlement du 7 septembre 1755, autorise les entrepreneurs de travaux publics à effectuer leurs extractions de matériaux « sur toutes les terres labourables, herbages, vignes, prés, bois, terrains et autres équivalents, quoique fermés de clôtures de pierres sèches, de haies ou de fossés, *à l'exception des cours, jardins et vergers* entourés de murs. »

Il résulte de cette interprétation que le bénéfice de l'exception doit s'appliquer seulement aux héritages que leur genre de clôture, à raison des habitudes du pays, doit faire considérer comme réservés d'une manière toute particulière à l'usage journalier et intime du propriétaire ou de ses ayants droit. Tel est, par exemple, le caractère de toute terre attenant à une maison d'habitation, quand elle est comprise dans la même enceinte que cette maison, quel que soit d'ailleurs le mode de clôture employé[1]. Mais il n'en est plus de même pour les héritages entourés d'une clôture, dont l'unique but serait, soit d'en indiquer les limites, soit de les soustraire à la servitude du parcours ou de la vaine pâture[2].

Par cela que les règlements ont déterminé, ainsi qu'on vient de le voir, les signes auxquels on reconnaît les terrains exemptés de la servitude publique de carrières, la question de savoir si tel terrain jouit ou non de l'exemption est éminemment contentieuse. Lors donc qu'elle s'élève, sur l'opposition d'un propriétaire, elle ne peut être tranchée que par le juge en matière de travaux publics, c'est-à-dire par le Conseil de préfecture, et, sur recours, par le Conseil d'Etat.

569. On s'est demandé si, après qu'une carrière a été désignée par l'administration pour l'exercice de la servitude d'extraction résultant de travaux publics, il était encore possible

[1] Conseil d'Etat, 5 juin 1846 (Provençal); *id.*, 29 novembre 1848 (Rolland).
[2] Conseil d'Etat, 1er juillet 1846 (Champagné).

de faire disparaître cette servitude, en fermant, soit la carrière, soit la propriété où elle est située, « de murs ou autre clôture équivalente, selon l'usage du pays. »

Par arrêt du 5 novembre 1828 (affaire Pasquier), le Conseil d'Etat s'est décidé pour l'affirmative, en se fondant sur ce que « le droit de se clore résulte essentiellement de celui de propriété, et que toutes les coutumes qui peuvent contrarier ce droit ont été abrogées. »

Mais ce motif ne nous satisfait pas. Le droit de se clore, tout absolu qu'il soit, ne peut s'exercer, comme tous les droits qui procèdent de la propriété, que sous les restrictions imposées par la loi ou les règlements légalement faits. Quand la loi et les règlements ont frappé un héritage d'une servitude, comment suffirait-il de la volonté du propriétaire, d'un simple acte de sa part, pour anéantir cette servitude? Il est donc plus conforme aux principes de dire que l'exemption portée dans l'arrêt de 1755 s'applique uniquement aux lieux qui, dès avant la désignation dont ils auraient été l'objet, étaient déjà fermés de clôtures construites de bonne foi. L'opinion contraire, si elle était définitivement consacrée, deviendrait une arme propre à servir le mauvais vouloir que l'administration rencontre parfois dans son contact avec les intérêts privés. L'exécution des travaux publics serait à la discrétion complète des propriétaires, qui pourraient toujours y mettre obstacle en fermant leurs héritages[1].

570. Nous avons déjà dit qu'à raison de l'occupation des terrains désignés pour l'extraction, il était dû une indemnité. Mais, aux termes de l'article 55 de la loi du 10 septembre 1807, « il n'y a lieu à faire entrer dans l'estimation de l'indemnité la valeur des matériaux à extraire que dans le cas où l'on s'emparerait d'une carrière déjà en exploitation. » C'est dans ce

[1] De Serrigny, *Organisation administ.*, t. I, n. 605; Dufour, *Droit administ.*, t. VII, v° TRAVAUX PUBLICS, n. 304; notre *Droit rural appliqué*, n. 115.

cas seulement que les matériaux sont évalués d'après les prix courants, abstraction faite de l'existence des besoins de la route pour laquelle ils sont pris, ou des constructions auxquelles on les destine. Ainsi, la loi suppose qu'en consacrant à l'utilité publique des matériaux enfouis, et dont le propriétaire est présumé ignorer l'existence, l'administration ne cause aucun préjudice à ce dernier.

Aucune difficulté sérieuse ne saurait s'élever sur la façon dont doivent être entendus ces mots : « carrière déjà en exploitation. » Ils ne s'appliquent évidemment qu'à un sol qui, antérieurement à l'usage qu'on voudrait faire l'administration, aurait été déjà ouvert, et aurait fourni des produits dont le prix courant serait connu[1]. C'est dire qu'on ne pourrait les appliquer à un terrain au sujet duquel le propriétaire, après avoir offert de prouver qu'il connaissait l'existence des matériaux qui y étaient renfermés, et qu'au moment même où l'administration a opéré des extractions dans son héritage il était sur le point d'y commencer l'exploitation d'une carrière, que telle était son intention certaine, soutiendrait que cette intention, alors qu'il s'agit de faire l'évaluation de l'indemnité, doit être réputée pour le fait. Cette prétention, soulevée par un propriétaire, a été repoussée, sur notre plaidoirie, par le Conseil d'Etat[2].

Mais, d'autre part, dès qu'il est constaté qu'il y a eu exploitation, que le sol a été ouvert, cela suffit pour que la valeur des matériaux doive être comprise dans l'indemnité. Aucune autre condition n'est exigée. C'est ainsi qu'il a été jugé, par exemple, qu'il n'est pas nécessaire que l'exploitation soit *régulière ;* le fait d'avoir ouvert le sol, d'avoir mis la couche de pierre à nu sur un espace plus ou moins grand, d'en avoir extrait ou d'en extraire de temps en temps des

[1] Avis du Conseil d'Etat, 6 septembre 1813.
[2] Conseil d'Etat, 1er juin 1850 (Lefranc de Pompignan).

matériaux, quelle qu'en soit la quantité, donne lieu de déclarer qu'il y a carrière en exploitation[1]. Il ne faut pas davantage que l'exploitation soit *actuelle*, c'est-à-dire qu'il y ait eu, de la part du propriétaire, extraction de matériaux à l'époque de la désignation faite par l'administration[2]. Il serait également indifférent que les fouilles nouvelles de l'entrepreneur ne fussent pas opérées à l'endroit même où l'extraction aurait été antérieurement effectuée par le propriétaire. Dès que les fouilles de l'entrepreneur s'appliquent à la même nature de pierres, au prolongement du même banc, et sont faites dans la même propriété, elles doivent être regardées comme formant un tout indivisible avec l'ancienne exploitation ; et, en conséquence, la valeur des matériaux doit entrer dans le chiffre de l'indemnité[3].

Ces solutions distinctes, que le Conseil d'Etat avait admises dans divers cas, ont été, en une seule fois, confirmées à l'occasion d'une espèce qui les avait mises toutes en question. C'est sur notre plaidoirie qu'a été rendu, à la date du 21 mai 1852, et sur la requête d'un sieur Gasté, un arrêt ainsi conçu : « Considérant qu'aux termes de l'article 55 de la loi du 16 septembre 1807, la valeur des matériaux extraits doit être payée au propriétaire, lorsqu'ils ont été pris dans une carrière déjà exploitée par lui ou pour son compte, sans qu'il soit nécessaire que cette exploitation soit régulière et actuelle ; considérant qu'il résulte de l'instruction que le sieur Gasté avait ouvert une carrière dans son champ *du Taillis*, et l'avait mise en exploitation, antérieurement à l'entreprise du sieur Boret (adjudicataire des travaux d'une route départementale) ; que l'exploitation ouverte par ce dernier, à quelques mètres

[1] Conseil d'Etat, 24 octobre 1834 (Tarbé) ; *id.*, 7 juin 1836 (Brochet) ; *id.*, 27 avril 1838 (Fargeot) ; *id.*, 30 novembre 1841 (Mercier).

[2] Conseil d'Etat, 30 novembre 1841 (Mercier) ; *id.*, 21 décembre 1849 (de Rély) ; *id.*, 3 mai 1850 (Debrousse).

[3] Conseil d'Etat, 9 janvier 1839 (Caillaux).

de distance des précédentes, est située dans la même propriété; qu'elle s'applique à la même nature de pierre et au prolongement du même banc; que, dès lors, il y avait lieu de faire entrer dans l'estimation la valeur des matériaux extraits... »

Cependant, pour que l'extraction exécutée par le propriétaire produise cet effet vis-à-vis des agents de l'administration, il faut qu'elle ait été faite de bonne foi. Or, il serait difficile d'y reconnaître ce caractère au cas où, bien qu'effectuée avant l'occupation des terrains, elle aurait eu lieu à une époque fort rapprochée; on serait en droit d'en conclure qu'elle n'avait alors d'autre but que de donner, au détriment des entrepreneurs de travaux publics, une valeur marchande aux matériaux que ceux-ci devaient extraire ultérieurement.

571. Si l'indemnité, son taux ou ses éléments, sont la cause d'une contestation, le règlement s'en opère conformément aux articles 56 et 57 de la loi du 16 septembre 1807.

Des experts sont nommés, l'un par le propriétaire, l'autre par le préfet; et le tiers expert, s'il en est besoin, est de droit l'ingénieur en chef du département. Lorsqu'il y a des concessionnaires, un expert est nommé par le propriétaire, un autre par le concessionnaire, et le tiers expert par le préfet.

Les experts choisis doivent, à peine de nullité, prêter serment avant leurs opérations.

Le procès-verbal de l'expertise est soumis au Conseil de préfecture, qui prononce, sauf recours au Conseil d'Etat[1].

S'il s'agissait de l'exécution d'un chemin vicinal, le règlement de l'indemnité due à raison des extractions de matériaux serait également, d'après l'article 17 de la loi du 21 mai 1836, effectué par le Conseil de préfecture, sur le rapport d'experts nommés, l'un par le sous-préfet, et l'autre par le propriétaire. En cas de discord, le tiers expert serait nommé par le Conseil de préfecture.

[1] V. n. 390.

Il n'est pas, d'ailleurs, indispensable que l'indemnité soit payée antérieurement à la prise de possession de la carrière[1]. C'est en cas d'expropriation seulement qu'aux termes de la loi, l'indemnité doit être préalable ; elle ne l'est pas nécessairement en cas d'occupation temporaire de terrains, ni de simples dommages.

572. Telles sont les prescriptions légales qui régissent cette circonstance exceptionnelle où l'administration, par ses agents ou ses ayants droit, exploite une carrière au lieu et place du propriétaire. Revenons à l'exploitation effectuée par celui-ci, et disons à quelles règles elle se trouve soumise.

573. La loi de 1810, sous ce rapport, après avoir distingué les carrières en deux classes : celles qui sont exploitées à ciel ouvert, et celles qui s'exploitent par galeries souterraines, a reconnu à l'autorité publique des droits plus étendus sur les secondes que sur les premières. On lit dans la loi : « Art. 81. L'exploitation des carrières à ciel ouvert a lieu sans permission, sous la simple surveillance de la police, et avec l'observation des lois ou règlements généraux ou locaux. — Art. 82. Quand l'exploitation a lieu par galeries souterraines, elle est soumise à la surveillance de l'administration, comme il est dit au titre V. »

Développons rapidement le sens de ces deux dispositions.

574. Les carrières exploitées à ciel ouvert sont les premières qui vont nous occuper.

A leur égard, les droits de l'administration se bornent à une simple surveillance de police ; c'est l'article 82 qui le déclare.

Les règlements locaux sur l'exploitation des carrières contiennent diverses prescriptions, dont le but est de mettre l'administration à même d'exercer cette surveillance.

D'après quelques-uns de ces règlements, les individus qui

[1] Conseil d'État, 20 juin 1839 (Gréban).

veulent ouvrir une carrière sont tenus d'en faire la déclaration préalable à l'autorité locale. Un décret du 15 février 1853, « portant règlement pour les carrières du département de la Seine-Inférieure, » nous en offre un exemple. Il y est dit : « Cette déclaration est faite en deux expéditions, dont une sur papier timbré. Elle contient l'énonciation des nom, prénoms et demeure du déclarant, et la qualité en laquelle il entend exploiter la carrière. Elle fait connaître, d'une manière précise, l'emplacement de la carrière et sa situation par rapport aux habitations, bâtiments et chemins les plus voisins. Elle indique la nature de la masse à extraire, l'épaisseur et la nature des terres ou bancs de roches qui la recouvrent, le mode d'exploitation, etc. Elle est faite pour les carrières nouvelles à ouvrir, quinze jours au moins avant le commencement des travaux. A défaut de la déclaration ci-dessus prescrite, l'administration peut ordonner la suspension provisoire des travaux, sans préjudice de la peine à encourir pour cette contravention. »

On s'est demandé toutefois si, en imposant cette déclaration préalable, l'administration n'avait pas excédé les pouvoirs qui lui sont conférés relativement aux carrières à ciel ouvert ? Mais il a été répondu avec raison qu'il n'en était rien ; que si l'administration n'eût pu exiger des exploitants qu'ils eussent à solliciter son autorisation, rien ne l'empêchait de les soumettre à une déclaration pure et simple, puisque les travaux pouvaient suivre cette déclaration, et n'étaient nullement subordonnés, comme au cas de demande de permission, à une réponse favorable ; qu'il n'y avait là, d'ailleurs, qu'une prescription de police dont le but était d'avertir l'autorité, et de la mettre en demeure d'exercer sa surveillance sur l'exploitation nouvelle[1].

[1] Paris, 1er décembre 1842 (Beaufils) ; Id., 14 février 1843 (Gauthier).

Le décret précité porte encore : « Lorsque l'abord d'une carrière est reconnu dangereux, il doit être garanti, soit par un fossé creusé au pourtour, et dont les déblais sont rejetés du côté des travaux, pour y former une berge, soit par un mur ou une palissade en bois, de un mètre de hauteur au moins, soit par tout autre moyen de clôture reconnu offrir les conditions équivalentes de sûreté... »

Enfin, certains règlements prévoient des cas où l'exploitation des carrières n'est permise qu'à ciel ouvert. Un décret du 22 mars 1813, qui concerne les carrières de pierre à plâtre dans les départements de la Seine et de Seine-et-Oise, veut qu'on exploite seulement à découvert : « 1° Toute haute masse qui ne serait pas recouverte de plus de six mètres de terre, ou qui aurait été reconnue ne pouvoir être exploitée par cavage, soit à cause du manque de solidité des bancs du ciel, soit à cause de la trop grande quantité de fentes, filets ou filières ; 2° toute moyenne masse, lorsqu'elle ne sera pas recouverte de plus de trois ou quatre mètres de terre, ou qu'il n'y aura pas de ciel solide ; 3° les basses masses ou bancs de pierre franche, lorsqu'ils ne seront recouverts que de trois à quatre mètres de terre. »

575. Quant aux carrières qui sont exploitées par galeries souterraines, c'est-à-dire par cavage à bouches, ou par puits, selon la disposition des lieux, elles ne sont pas seulement, comme celles dont nous venons de parler, placées sous la simple surveillance de la police; elles sont en outre, porte l'article 82 précité, « soumises à la surveillance de l'administration, comme il est dit au titre V. »

Or, ce titre V de la loi du 21 avril 1810 contient les articles 47 à 50 inclusivement, placés sous la rubrique : *De l'exercice de la surveillance sur les mines par l'administration*, et pour le développement desquels ont été rendus le décret du 3 janvier 1813 « sur des mesures de police applicables à l'exploitation

des mines, » et l'ordonnance royale du 26 mars 1843. Plus haut, nous avons reproduit et expliqué ces articles et les dispositions du décret et de l'ordonnance qui y sont relatives, dans les numéros 520 et suivants. C'est là que nous renvoyons nos lecteurs.

L'instruction ministérielle du 3 août 1810 dit, à l'occasion de la police des carrières exploitées par puits et galeries : « Ces carrières nécessitent une surveillance plus attentive et plus suivie que les autres. Il s'agit d'obvier aux atteintes qui peuvent être portées aux droits des propriétaires du terrain, d'empêcher que la sûreté des ouvriers ne soit compromise par un mauvais mode d'exploitation, d'obvier à la disparition et à l'absorption des eaux de la surface, qui sont nécessaires aux besoins des communes et des particuliers. La proximité où ces travaux sont de la superficie les rend susceptibles de plus d'inconvénients et de dangers plus fréquents que les travaux des mines exploitées en profondeur, lesquels exigent cependant tant de prudence et d'instruction. Les carrières exploitées par puits et galeries doivent être visitées fréquemment par les ingénieurs des mines et par les garde-mines sous leurs ordres. Les exploitants doivent avoir les plans et coupes de leurs travaux tracés sur une échelle d'un millimètre par mètre. Ils fourniront à la préfecture, tous les ans, dans le mois de janvier ou de février, au plus tard, lesdits plans et coupes, pour être vérifiés, certifiés et déposés au bureau de l'ingénieur des mines. A l'aide de ces plans, qui seront continuellement utiles aux exploitants, l'administration parviendra à rendre l'exploitation des carrières plus sûre sous tous les rapports, et les tribunaux seront aussi plus promptement en état de prononcer sur les plaintes qui leur seraient portées. »

Certains règlements locaux, notamment celui du 4 juillet 1813, relatif aux carrières de pierres calcaires, dites *pierres à bâtir*, situées dans les départements de la Seine et de Seine-et-

Oise, obligent ceux qui veulent opérer leurs extractions « par cavage à bouches ou par puits » à en solliciter préalablement l'autorisation du préfet. Cette injonction se justifie suffisamment par l'assimilation que l'article 82 ci-dessus de la loi du 21 avril 1810 établit, sous le rapport des règles de police, entre les extractions de cette sorte et les mines.

Cette assimilation autorise également les préfets, qui jugent une exploitation dangereuse, soit à en interdire la continuation, soit à ordonner le comblement des excavations [1].

Les arrêtés préfectoraux qui refuseraient d'autoriser l'ouverture d'une carrière de la nature de celles qui nous occupent en ce moment, ou qui ne l'accorderaient que sous certaines conditions imposées dans l'intérêt des propriétés voisines et de la sûreté publique, ou enfin qui ordonneraient la suspension ou la fermeture de l'exploitation, sont des actes de pure administration, non attaquables par la voie contentieuse. Il en serait de même des décisions ministérielles qui confirmeraient ces arrêtés [2].

576. Les carrières exploitées, soit à ciel ouvert, soit par galeries souterraines, ont été, dans un grand nombre de localités, l'objet d'une réglementation particulière, dont les dispositions servent de développement aux principes posés dans les articles 81 et 82 ci-dessus de la loi du 21 avril 1810. Nous allons énumérer ici les départements dont les diverses carrières ont donné lieu à cette réglementation spéciale :

Aisne (Carrières de l'), ordonnance royale du 28 mars 1831 ; (Carrières souterraines de l'), arrêté ministériel du 1er octobre 1832 ;

Ardèche (Carrières souterraines d'argile du Teil), arrêté ministériel du 24 janvier 1853 ;

[1] Conseil d'Etat, 24 décembre 1844 (Cissac) ; id., 4 janvier 1851 et 19 janvier 1854 (Permiseux et Hériché).

[2] Conseil d'Etat, 11 mars 1843 (Leclaire et Brochet). — Voir également les arrêts cités à la note précédente.



Ardennes (Ardoisières des), ordonnance royale du 28 janvier 1834;

Calvados (Carrières du), décret impérial du 26 décembre 1855;

Charente (Carrières de Saint-Même), ordonnance royale du 30 juillet 1838;

Charente-Inférieure (Carrières de la), ordonnance royale du 28 mars 1831; (Carrières souterraines de Saint-Savinien), arrêté ministériel du 28 mars 1832;

Côte-d'Or (Carrières de la), décret impérial du 2 août 1854;

Deux-Sèvres (Carrières de tuffeau de Courtenay), arrêté ministériel du 23 janvier 1830 approuvant un règlement préfectoral du 23 juin 1828;

Dordogne (Carrières souterraines de Brantôme), ordonnance royale du 1er février 1837; (Carrières souterraines de Chancelade), arrêté ministériel du 9 janvier 1849;

Finistère (Ardoisières du), ordonnance royale du 21 mai 1837;

Gironde (Carrières de pierres de taille et de moellons de la), ordonnance royale du 2 décembre 1844;

Haute-Loire (Carrières de la), décret impérial du 8 avril 1857;

Haute-Marne (Plâtrières souterraines de Bussières-lès-Belmont), arrêté ministériel du 17 juillet 1839;

Ille-et-Vilaine (Ardoisières d'), ordonnance royale du 7 mai 1840;

Loiret (Carrières du), arrêté ministériel du 31 octobre 1847;

Loir-et-Cher (Carrières du), ordonnances royales des 20 novembre 1822, 2 juin 1839, 7 mai 1840;

Loire-Inférieure (Ardoisières de la), arrêté ministériel du 14 octobre 1844;

Maine-et-Loire (Ardoisières du), ordonnance royale du 25 juin 1823; (Carrières du), ordonnance royale du 3 avril 1836;

Manche (Carrières de la), décret impérial du 10 novembre 1855;

Mayenne (Ardoisières de la), arrêté ministériel du 13 août 1847;

Morbihan (Ardoisières du), arrêté ministériel du 14 octobre 1844;

Nièvre (Plâtrières de la), ordonnance royale du 7 mai 1840;

Oise (Carrières de l'), arrêté ministériel du 27 novembre 1827;

Orne (Carrières à ciel ouvert de l'), ordonnance royale du 25 mars 1836; (Carrières de toute nature de l'), décret impérial du 29 septembre 1856;

Saône-et-Loire (Plâtrières de), ordonnance royale du 16 juillet 1828;

Sarthe (Carrières de la), décret impérial du 30 juillet 1857;

Seine et Seine-et-Oise (Carrières souterraines de toute nature de la), décret impérial du 22 mars 1813; (Carrières de pierres à plâtre de), autre décret impérial du 22 mars 1813; (Carrières de pierres calcaires, dites *pierres à bâtir*, de la), décret impérial du 4 juillet 1813; (Crayères et marnières de la), ordonnance royale du 21 octobre 1814);

Seine-et-Marne (Carrières souterraines de), arrêté ministériel du 5 avril 1822; (Carrières à ciel ouvert de), arrêté ministériel du 31 octobre 1847;

Seine-Inférieure (Carrières de la), décret impérial du 15 février 1853.

576 *bis*. Deux arrêts du Conseil du roi des 14 mars 1741 et 5 avril 1772, ainsi que la plupart des règlements locaux énumérés ci-dessus, interdisent d'ouvrir des carrières ou de pousser des galeries souterraines trop près du bord des chemins publics; plus loin, nous citerons ces prohibitions, alors que nous parlerons des établissements industriels dont la création est prohibée dans certaines zones du territoire[1].

[1] V. n. 619.

577. La distinction que la loi a faite entre les carrières à ciel ouvert et les carrières souterraines, quant aux règles qui en régissent l'exploitation, se retrouve également dès qu'il s'agit de la poursuite et de la répression des infractions commises en cette matière.

De ce que les carrières à ciel ouvert ont été soumises, par l'article 81 ci-dessus, à une simple surveillance de police et de ce que ceux qui les exploitent ne sont astreints qu'à l'observation des règlements généraux et locaux, il suit que les contraventions qui y sont relatives ne ressortissent qu'aux tribunaux de simple police et ne donnent lieu qu'à l'application de l'article 471, § 15, du Code pénal[1]. Cet article, que déjà nous avons cité plus d'une fois, prévoit et réprime les manquements « aux règlements légalement faits par l'autorité administrative[2]. »

Quant aux carrières souterraines, l'exploitation en étant assimilée pour la police à l'exploitation des mines, ce sont les dispositions pénales qui concernent celle-ci, c'est-à-dire les articles 93 et suivants de la loi du 21 avril 1810, qu'il faut y appliquer. Ces articles ont été également reproduits et expliqués plus haut[3]. En conséquence, c'est aux juges de police correctionnelle que doivent être déférées, à titre de délit, les infractions relatives aux carrières souterraines.

Bien que, dans ces deux cas, la règle de compétence ne soit point inscrite dans la loi, elle en découle, on le voit, assez naturellement. Toutefois, et malgré cette circonstance, quelques-uns des règlements locaux que nous venons d'énumérer, après avoir édicté contre les infractions à leurs propres prescriptions des pénalités particulières, confèrent

[1] Cass., 29 août 1845 (Chéron); *id.*, 29 août 1851 (Roy, dit Belleville); *id.*, 19 septembre 1856 (Mackensie et Brassay).

[2] V. n. 95, 531 *bis*.

[3] V. n. 531.

l'application de ces pénalités aux Conseils de préfecture. Nous citerons notamment, comme disposant ainsi, les décrets impériaux des 22 mars et 4 juillet 1813, concernant les carrières des départements de la Seine et de Seine-et-Oise, l'ordonnance royale du 30 juillet 1838, relative à celles de la Charente, etc. Or, on s'est demandé ce qu'il fallait penser d'une pareille interversion dans l'ordre des pénalités et des juridictions et ce qu'il pouvait y avoir d'obligatoire dans des dispositions de cette sorte?

Il est certain qu'il y a là quelque chose d'éminemment contraire à la règle de la séparation des pouvoirs, proclamée, au moment de la révolution de 1789, comme l'un des principes du régime nouveau. L'établissement des pénalités et des juridictions n'appartient qu'au pouvoir législatif, et lorsque le pouvoir exécutif y touche, il ne le fait pas sans empiéter sur un domaine qui lui est interdit, comme n'étant pas le sien. C'est par cette raison qu'à diverses reprises des juges correctionnels, auxquels avaient été déférées des infractions contre les décrets et l'ordonnance susmentionnés, ont refusé d'obtempérer aux règles sur les pénalités et la compétence contenues dans ces actes du pouvoir exécutif, et, par conséquent, de se dessaisir de la cause pour la renvoyer au Conseil de préfecture; ils ont, au contraire, affirmé leur compétence et, selon les cas, ont fait l'application, aux faits qui leur étaient dénoncés, soit des articles 93 et suivants de la loi du 21 avril 1810, soit de l'article 471, § 15, du Code pénal [1].

Cette solution, toutefois, quelque conforme aux principes qu'elle soit, semble ne devoir pas être admise d'une manière absolue; nous croyons notamment qu'il faut distinguer, parmi les règlements qui nous occupent, ceux qui sont intervenus sous le premier empire de ceux qui sont postérieurs.

[1] Paris, 1er décembre 1842 (Beaufils); *id.*, 14 février 1843 (Gauthier); Cass., 29 août 1851 (Roy, dit Belleville).

La jurisprudence, en effet, a admis, et cela par application de la constitution du 22 frimaire an VIII et du sénatus-consulte du 28 floréal an XII, que les décrets du gouvernement impérial, alors même qu'ils étaient rendus en dehors des attributions conférées à l'empereur, ont obtenu force de loi, lorsqu'après avoir été promulgués en la forme ordinaire, ils n'ont pas été, soit dénoncés par les corps politiques de l'Etat chargés de concourir à la confection des lois, soit annulés par le sénat conservateur, dont la mission était de veiller au maintien de celles qui fixaient les limites des pouvoirs constitutionnels[1].

578. Quelques usages anciens avaient établi, au profit des exploitants de carrières et sur les héritages limitrophes, certaines servitudes complétement incompatibles avec les principes du droit moderne sur la propriété foncière; on ne serait plus admis aujourd'hui à s'en prévaloir.

C'est ainsi qu'on prétendrait en vain avoir le droit de suivre les couches d'une carrière jusque sous le fonds d'autrui, sauf à payer indemnité; le principe de l'article 552 du Code Napoléon s'y oppose. Sous l'ancien régime déjà, une déclaration du roi du 17 mars 1780 condamnait cette prétention. « Voulant, y est-il dit, assurer pour l'avenir aux propriétaires voisins des carrières la propriété absolue de leurs terrains, tant en fonds qu'en superficie, il est fait très-expresses inhibitions et défenses aux propriétaires et locataires desdites carrières de continuer à fouiller sous le fonds d'autrui, à peine de cinq cents francs d'amende et de tous dommages-intérêts. » On doit considérer cette disposition comme étant encore aujourd'hui en vigueur[2].

Il en est autrement de deux arrêts du Conseil du roi des 25 octobre 1740 et 18 mai 1786, qui, dans le but de favoriser l'exploitation des ardoisières situées aux environs d'Angers,

[1] Cass., 6 juillet 1837 (Jacques Pellcat); id., 25 mai 1839 (Roucairol).
[2] Dalloz, n. 794.

dont les produits étaient alors indispensables à l'approvisionnement de la ville de Paris, avaient accordé aux exploitants le droit d'exiger des propriétaires voisins la vente ou la cession des terrains nécessaires à l'exploitation de leurs carrières. Ces arrêts sont abrogés comme incompatibles avec les principes de la législation actuelle, qui n'a établi l'expropriation que pour les cas d'utilité publique [1].

Nous en dirons autant de l'usage ancien en vertu duquel un exploitant prétendrait établir un chemin de service sur le terrain d'autrui, sans titre ou sans le consentement des propriétaires [2].

QUATRIÈME SECTION.

DE L'ÉTABLISSEMENT DES FOURNEAUX, FORGES ET AUTRES USINES MÉTALLURGIQUES.

579. Certains établissements affectés au traitement des matières minérales extraites ne peuvent être mis en activité qu'après permission : texte.

580. L'énumération que la loi fait de ces établissements est limitative.

581. Fourneaux à fondre le minerai et autres substances métalliques.

582. Forges et martinets.

583. Patouillets et bocards.

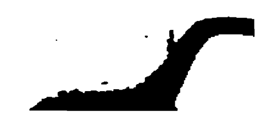
584. Usines destinées au traitement des substances salines et pyriteuses.

585. But de la permission exigée; elle ne dispense pas les établissements dont il s'agit des autorisations dont ils auraient encore besoin à un tout autre point de vue; nomenclature des établissements régis soit par la loi sur les mines, soit par les règlements sur les établissements classés, soit à la fois par cette loi et par ces règlements; indication des autorisations dont, d'autre part, ces établissements auraient besoin à raison de leurs moteurs.

586. Demande de la permission; instruction administrative.

[1] Angers, 25 janvier 1856 (Bigot et autres).

[2] Bordeaux, 23 mai 1835 (Estève).



---

579. Le législateur qui venait de réglementer les mines, les minières et leurs produits, ne pouvait négliger les usines destinées à opérer le traitement et la transformation des matières extraites; il y allait, nous l'avons dit, de l'aménagement de ces matières mêmes et de celui des combustibles minéraux et végétaux.

En conséquence, l'article 73 de la loi du 21 avril 1810 dispose en ces termes : « Les fourneaux à fondre les minerais de fer et autres substances métalliques, les forges et martinets pour ouvrer le fer et le cuivre, les usines servant de patouillets et bocards, celles pour le traitement des substances salines et pyriteuses, dans lesquelles on consomme des combustibles, ne pourront être établis que sur permission accordée par un règlement d'administration publique. »

580. Ainsi les usines minéralurgiques, pour l'établissement desquelles cet article exige l'autorisation préalable, sont comprises sous quatre dénominations différentes. Faut-il voir là

une énumération limitative? Cela n'est pas douteux en présence du principe de la liberté d'industrie. Mais sur cette limitation même il faut s'entendre. Si l'obligation de l'autorisation s'applique exclusivement aux établissements désignés par la loi, il est également certain que la désignation légale est large, et comprend tous les établissements qui, quelles que soient leur forme, leur apparence extérieure, ou leur dénomination vulgaire, se ressemblent par la destination et l'objet. C'est ce qu'explique fort bien une circulaire ministérielle du 19 juin 1845.

581. « On doit évidemment, y est-il dit, ranger dans la première des classifications faites par l'article 73 de la loi du 21 avril 1810 toutes les usines dans lesquelles on retire les métaux de leurs minerais à l'état de métal proprement dit, ou à l'état de combinaison avec une autre substance : telles sont les usines qui renferment les hauts-fourneaux et les forges où l'on traite directement les minerais de fer pour en obtenir la fonte, le fer et l'acier, ainsi que les usines renfermant les fours, fourneaux et appareils au moyen desquels on retire de leurs minerais le cuivre, le plomb, le zinc, l'antimoine, l'arsenic, le cobalt et le nickel, à l'état de métal, d'oxyde ou de sulfure ; mais on irait au delà des intentions de la loi si l'on plaçait dans cette classe les fours et fourneaux dans lesquels on fait subir une seconde fusion aux métaux ou aux substances métalliques provenant du traitement des minerais pour les allier ensemble, ou pour leur donner, par le moulage, les formes que réclament les besoins du commerce, cette nouvelle fusion étant une opération secondaire qui ne change pas la nature des produits. On ne doit pas, non plus, y comprendre les usines où l'on fabrique le laiton, en fondant ensemble le cuivre et un minerai de zinc, attendu que le résultat de l'opération est un alliage que l'on obtient également par la seconde fusion du cuivre ou du zinc à l'état métallique. »

582. « Par la dénomination de *forges* et *martinets*, le législateur n'a pas eu seulement en vue les forges proprement dites dans lesquelles on convertit la fonte en fer ou en acier, et qui, très-anciennement, ont pu, dans quelques localités, être désignées sous le nom de *martinets*; il a encore entendu les usines qui étaient généralement connues, à l'époque de la promulgation de la loi du 21 avril 1810, sous le nom de *martinets*, comme elles le sont aujourd'hui, et où l'on donne des formes marchandes à du fer en grosses barres qui n'a point cours encore dans le commerce ordinaire des fers, n'étant ni paré, ni parfaitement calibré. On ne saurait voir aucune synonymie dans les termes de *forges* et *martinets* énoncés en l'article 73 de la loi. Ils y sont, en effet, considérés distinctement, ainsi que ces expressions mêmes l'indiquent, et non point indifféremment l'un pour l'autre. D'ailleurs, on y met sur la même ligne les martinets à ouvrer le fer, et les martinets pour ouvrer le cuivre, lesquels sont de très-petites usines, où l'on transforme le cuivre brut en produits marchands présentant les formes requises par le commerce, de même que, dans les martinets pour le fer, on donne à ce métal certaines formes qui le rendent propre à des transformations ultérieures. D'un autre côté, l'ensemble des dispositions de la loi indique suffisamment que, par la dénomination de *martinets pour ouvrer le fer et le cuivre*, le législateur a voulu désigner les usines qui, destinées à donner au fer et au cuivre les formes premières dont ils ont besoin pour devenir des substances généralement commerçables, sont d'un ordre inférieur aux usines où s'obtiennent ces deux métaux, et qui, cependant, ont une certaine importance, tant par la quantité de combustible qu'elles consomment, que par la force motrice dont elles font usage.

« On ne doit pas comprendre parmi les forges et martinets les établissements dans lesquels le fer et le cuivre, déjà à l'état

de produits marchands, reçoivent, au moyen d'élaborations secondaires, les formes distinctives qui les rendent propres à différents usages. Si l'on posait en principe que la loi du 21 avril 1810 doit atteindre tous les établissements dans lesquels le fer et le cuivre sont façonnés et transformés de diverses manières, on serait conduit à appliquer les formalités voulues par la loi à une foule de petits ateliers qui sont évidemment hors de ses prescriptions.

583. « On doit entendre par usines servant de patouillets et bocards les ateliers de lavage de minerais de fer et autres minerais, et ceux destinés à pulvériser les minerais, les laitiers et les scories. Quant aux lavoirs à cheval et à bras, bien qu'ils ne soient pas complétement désignés dans l'article 73 de la loi de 1810, et qu'il n'y ait pas lieu d'appliquer, en ce qui les concerne, la taxe fixe imposée par l'article 75 ci-après, ils n'en doivent pas moins être l'objet d'un acte de l'autorité publique, attendu qu'il y a un règlement d'eau à prescrire[1]. Il est indispensable, d'ailleurs, que l'administration intervienne pour régler les dispositions relatives à la clarification des eaux bourbeuses provenant du lavage des minerais, dispositions qui importent si essentiellement aux propriétés riveraines. La seule exception à la règle générale, en matière de lavoirs, s'applique aux lavoirs portatifs, toutes les fois que ces ateliers, établis dans les excavations d'où le minerai est tiré, ou dans des dépressions naturelles du sol, sont alimentés uniquement par les eaux pluviales, ne sont traversés ni arrosés par aucun cours d'eau, et se trouvent dans des terrains appartenant aux extracteurs de minerais. Dans de telles circonstances, il n'est pas besoin d'autorisation. »

Ici s'arrêtent les extraits que nous avions à emprunter textuellement à l'instruction ministérielle du 18 juin 1845.

[1] V. à ce sujet, le décret du 25 mars 1852 sur la décentralisation administrative, n. 199.

584. Parmi les usines pour le traitement des substances salines et pyriteuses, que l'article 73 ci-dessus soumet à la nécessité de l'autorisation préalable, il faut ranger les établissements qui servent à l'élaboration de sel gemme et au traitement des eaux salées, les établissements où les matières pyriteuses, vitrioliques, alumineuses ou alunifères, sont transformées en sulfates de fer, de cuivre, d'alumine ou d'alun. Toutefois, les usines dans lesquelles on fabrique directement la couperose, au moyen du fer et de l'acide sulfurique, ne sont point considérées par l'administration comme étant régies par la loi du 21 avril 1810[1].

585. L'autorisation qui est exigée des usines désignées en l'article 73 ci-dessus n'a trait qu'à l'utilité et à la possibilité d'un établissement en tant qu'alimenté en minerais et combustibles[2]. Elle ne dispense pas les usines autorisées à ce point de vue des autorisations qui leur seraient imposées, dans le but, par exemple, de régler les conditions de leur existence, sous le rapport de la sûreté et de la salubrité publiques, ou de concilier ces conditions avec l'usage qui y serait fait des eaux courantes.

Afin de mieux faire connaître ceux qui, parmi les établissements minéralurgiques, sont ainsi soumis à des autorisations simultanées et distinctes, l'administration a dressé une nomenclature désignant nominativement toutes les usines qui sont régies, soit par la loi du 21 avril 1810 sur les mines, soit par le décret du 15 octobre 1810, et l'ordonnance du 14 janvier 1815 sur les ateliers dangereux, insalubres et incommodes, soit à la fois par ladite loi et par lesdits décret et ordonnance, et indiquant, en outre, les règlements qui sont applicables à ces usines, selon que la force motrice dont elles ont besoin leur est fournie par un cours d'eau ou par une

[1] Instruction ministérielle du 18 juin 1845; nomenclature annexée.
[2] Dufour, n. 400.

machine à vapeur. Cette nomenclature est annexée à l'instruction ministérielle du 19 juin 1845, dont plus haut nous venons de donner plusieurs extraits.

D'après cette nomenclature, rédigée par le Conseil général des mines et adoptée par le ministre des travaux publics, les seuls établissements qui soient régis purement et simplement par la loi du 21 avril 1810 sur les mines seraient les patouillets; mais aujourd'hui la chose n'est plus exacte, et si l'établissement en question reçoit le mouvement d'un cours d'eau non navigable ni flottable, c'est dans le décret susmentionné du 25 mars 1852, sur la décentralisation administrative, que se trouvent les règles qui y sont relatives.

Quant aux usines métallurgiques qui, selon l'instruction ministérielle de 1845, sont soumises seulement au décret et à l'ordonnance sur les ateliers dangereux, insalubres et incommodes, ce sont les établissements de calcination et grillage des minerais de fer à l'air libre ou dans des fours dits *vases clos* (1re et 2e classes)[1]; — ceux de grillage de sulfures métalliques à l'air libre, ou dans des appareils propres à recueillir le soufre et à utiliser l'acide sulfureux qui se dégage (1re et 2e classes)[2]; — les cubilots, dits *fours à la Wilkinson*, et les fours à réverbère pour la deuxième fusion de la fonte, les fours de cémentation, les fabriques d'acier fondu (2e classe)[3]; — les tréfileries pour fil de fer ou d'acier, les ferblanteries (3e classe)[4]; — les forges de grosses œuvres, c'est-à-dire celles où l'on fait usage de moyens mécaniques pour mouvoir, soit des marteaux, soit les masses soumises au travail, les fabriques de faux, de scies, de limes, les taillanderies proprement dites, les manufactures

[1] Assimilés à l'épurage des charbons de terre à vases ouverts et à vases clos. — V. n. 38, v° CHARBON DE TERRE.

[2] V. *id.*, v° SULFURES MÉTALLIQUES.

[3] V. *id.*, v° FONDERIES AU FOURNEAU, etc.

[4] V. *id.*, v^is TRÉFILERIES, FER-BLANC.

d'armes, les ateliers de construction de machines à vapeur (2e classe)[1] ; — les ateliers pour la fonte et le laminage du plomb, pour la fabrication du plomb de chasse (2e et 3e classes)[2] ; — les ateliers pour la fabrication de la litharge, du massicot, du minium (1re classe)[3] ; — les fonderies de cuivre et de bronze, les ateliers pour le laminage du zinc, pour la fabrication du laiton, pour le laminage ou l'étirage du laiton (2e classe)[4] ; — les ateliers pour le laminage de l'étain (3e classe)[5]; — les ateliers pour la coupellation en grand, les usines destinées au traitement des minerais par la voie humide, celles pour l'affinage de l'or ou de l'argent par l'acide sulfurique (1re et 2e classes)[6] ; — les ateliers pour le battage, le laminage ou l'étirage de l'or ou de l'argent (3e classe)[7].

Voici maintenant quels sont, toujours d'après l'instruction ministérielle du 18 juin 1845, les établissements régis à la fois, et par la loi du 21 avril 1810 sur les mines, et par le décret de 1810 et l'ordonnance de 1815, sur les ateliers dangereux, insalubres et incommodes. Ce sont les hauts-fourneaux et tous les établissements compris sous cette dénomination, tels que les foyers catalans et corses, les foyers de mazerie pour le fer et l'acier, les bas-fourneaux dits *fineries*, les foyers d'affinerie de toute espèce pour le fer et l'acier, les fours à puddler, les foyers de chaufferie du fer en massiaux, les fours à réverbère pour chauffer le fer à étirer, les foyers de chaufferie dits *martinets*, les fours à réverbère de chaufferie pour la fabrication du petit fer, ou pour le corroyage de l'acier au martinet ou au cylindre, les foyers de chaufferie et les

[1] V. n. 38, v° FORGES DE GROSSES OEUVRES.
[2] V. *id.*, v° PLOMB.
[3] V. *id.*, vis LITHARGE, MASSICOT, MINIUM.
[4] V. *id.*, vis CUIVRE, ZINC, FONDEURS.
[5] V. *id.*, v° ÉTAIN.
[6] V. *id.*, v° AFFINAGE.
[7] V. *id.*, v° BATTEURS D'OR.

fours à réverbère de chaufferie pour la fabrication du fer de fenderie, les foyers de chaufferie et les fours à réverbère de chaufferie pour la fabrication de la tôle de fer platinée ou laminée, ou de la tôle d'acier, les foyers de chaufferie et les fours à réverbère de chaufferie pour le traitement des riblons (1re classe)[1]; — les usines pour le traitement des minerais de cuivre, de zinc, d'arsenic, d'antimoine, de cobalt et de nickel (1re classe)[2]; — celles pour raffiner, marteler ou laminer le cuivre, dites *martinets à cuivre* (2e classe)[3]; — les usines pour le traitement des minerais de plomb et d'argent (1re classe)[4]; — les bocards à minerais et à crasse (3e classe)[5]; — les usines pour le traitement des matières pyriteuses, vitrioliques, alumineuses ou alunifères (3e classe)[6]; — enfin, les usines pour l'élaboration de sel gemme et le traitement des eaux salées (3e classe)[7].

Ce qui précède n'a trait qu'à la nature même de l'industrie exploitée dans l'établissement. Rappelons maintenant en quelques mots à quelles règles cet établissement est, en outre, soumis, selon le moteur qui y est employé.

Si c'est d'un cours d'eau qu'il reçoit le mouvement, il y a lieu à l'application des lois et règlements qui régissent les usines hydrauliques, ainsi que déjà nous avons eu le soin de le faire remarquer, à l'occasion de ces établissements[8].

Si la force motrice est procurée par une machine à vapeur, cette machine ne peut y être établie qu'en vertu d'une autorisation spéciale. Une circulaire ministérielle, du 16 mai 1839,

[1] V. n. 38, v° FOURNEAUX (HAUTS-), et n. 115.
[2] V. *id.*, v° AFFINAGE DE MÉTAUX.
[3] V. *id.*, vis CUIVRE, FONDEURS EN GRAND.
[4] V. *id.*, v° LITHARGE.
[5] Assimilés aux BATTEURS D'OR, etc., ou au BATTAGE EN GRAND; voir ces mots au numéro 29.
[6] V. *id.*, v° SULFATES DE FER ET D'ALUMINE, et n. 584.
[7] V. *id.*, v° SEL.
[8] V. n. 148.

porte à ce sujet : « Aujourd'hui la vapeur est souvent employée comme force motrice, et vient prendre la place des cours d'eau, dont quelquefois la rareté ou l'intermittence fait obstacle au succès d'un établissement : en demandant à établir une usine, on demande en même temps la permission d'y adapter une ou plusieurs machines à vapeur. Dans ce cas, les formalités spéciales prescrites par les ordonnances pour l'établissement des appareils à vapeur doivent être remplies, indépendamment de ce qui est exigé par les articles 73 et 74 de la loi du 21 avril 1810, relativement aux usines régies par cette loi. La demande doit alors faire connaître, outre les détails qui se rapportent spécialement à l'usine, ceux qui s'appliquent aux machines à vapeur que l'on se propose d'employer, c'est-à-dire la pression sous laquelle elles fonctionnent, la force des machines, etc. Une instruction particulière, en ce qui les concerne, doit suivre son cours pendant la durée des affiches relatives à l'usine. » Cette instruction particulière s'accomplit conformément aux dispositions de l'ordonnance royale du 22 mai 1843, relative aux machines à vapeur ; plus haut, nous avons reproduit ces dispositions[1].

586. Décrivons maintenant les formalités de l'autorisation qui, aux termes de l'article 73 précité de la loi du 21 avril 1810, est nécessaire aux établissements que régit cette loi parmi ceux qui viennent d'être énoncés.

Ces formalités sont indiquées sommairement dans l'article 74 ainsi conçu : « La demande en permission sera adressée au préfet, enregistrée le jour de la remise sur un registre spécial à ce destiné, et affichée pendant quatre mois dans le chef-lieu du département, dans celui de l'arrondissement, dans la commune où sera situé l'établissement projeté, et dans le lieu du domicile du demandeur. Le préfet, dans le délai d'un mois,

[1] V. n. 120 et suiv.

donnera son avis, tant sur la demande que sur les oppositions et les demandes en préférence qui seraient survenues; l'administration des mines donnera le sien sur la quotité de minerai à traiter; l'administration des forêts sur l'établissement des bouches à feu, et l'administration des ponts et chaussées sur ce qui concerne les cours d'eau navigables et flottables. »

Cette disposition trouve son développement dans les instructions ministérielles.

« La demande en permission est adressée au préfet du département : elle énonce la nature de la substance qu'on se propose de traiter, la consistance de l'usine, le lieu où l'on tirera le minerai ou le métal à traiter, l'espèce et la quantité de combustible qu'on consommera, les lieux qui le fourniront, le cours d'eau dont on se servira (lorsqu'on veut en employer), la durée désirée de la permission [1]. »

« Elle doit être accompagnée : 1° de la justification que le demandeur est propriétaire de la partie des rives sur laquelle des ouvrages d'art seraient à construire, ou qu'il a le consentement de ceux à qui le terrain appartient; 2° de plans en triple expédition signés par le demandeur ou son représentant, et qui indiquent, au moyen d'une légende, le nom de ce demandeur, celui de la commune et du département. Conformément à un arrêté ministériel du 4 février 1811, ces plans doivent être tracés, savoir : les plans généraux d'usines et cours d'eau en dépendant, sur une échelle de deux millimètres par mètre, et les plans de détails sur une échelle cinq fois plus grande.

« Les ingénieurs vérifient et signent ces plans, que le préfet vise ensuite [2]. »

L'instruction d'une demande en permission d'usine suit la même marche que pour les demandes en concession de

[1] Instruction du 3 août 1810.
[2] Instruction du 16 mai 1839.

mine. Pendant quatre mois, notamment, des affiches doivent être apposées dans le chef-lieu du département, dans celui de l'arrondissement, dans la commune où sera située l'usine, et dans le lieu de domicile du demandeur.

Les oppositions qui surviendraient pendant le délai légal des affiches seraient communiquées à l'impétrant pour qu'il pût y répondre.

Quand ces préliminaires ont eu lieu, il est nécessaire de prendre l'avis des diverses autorités que l'objet demandé intéresse par un côté quelconque ; ainsi il y a lieu de prendre l'avis de l'administration locale ; des ingénieurs des ponts et chaussées, s'il y a un règlement d'eau à fixer ; des agents forestiers, si, dans l'établissement projeté, l'on doit employer le combustible végétal ; du directeur des douanes, si l'usine se trouve dans le rayon des douanes ; enfin, de l'ingénieur des mines, en ce qui concerne l'établissement métallurgique proprement dit[1].

Cet ingénieur « expose dans son rapport la nature et le gisement des minerais qu'on se propose de traiter ; il entre dans le détail de tous les moyens d'activité que les localités peuvent présenter ; il en déduit l'utilité ou le danger de l'entreprise, fait connaître si elle peut être nuisible ou non à des entreprises déjà établies. S'il juge l'établissement utile, il explique la méthode qui lui paraît la plus économique à suivre pour le traitement du minerai, l'espèce et la quantité de combustible qu'il conviendrait d'y appliquer, la meilleure disposition des fourneaux et foyers, les moyens mécaniques qui produiraient les effets les plus avantageux pour atteindre le but qu'on se propose, et, par conséquent, la force motrice qu'il faudra employer, soit qu'on l'emprunte d'un cours d'eau ou de tout autre moyen. Enfin, l'ingénieur donne son avis sur les oppositions, sur la préférence à accorder, s'il y a

[1] Instruction du 16 mai 1839.

concurrence pour la demande, et sur la quotité de la taxe une fois payée à laquelle, on le verra dans un instant, les permissions sont assujetties.

« Lorsque la demande en permission est complétement instruite devant le préfet, ce magistrat, sur le vu de la pétition, des certificats d'affiches et publications, des oppositions, s'il y en a, de l'avis des autorités locales et de ceux des fonctionnaires ci-devant dénommés, ainsi qu'il y a lieu, donne son opinion sur le tout et l'adresse au ministre des travaux publics avec toutes les pièces[1]. »

L'avis du préfet doit être rédigé sous forme d'arrêté motivé, contenant toutes les clauses à prescrire. Un bordereau par ordre chronologique des pièces visées y est annexé[2].

Quand la demande de permission a pour objet une usine destinée à l'élaboration de sel gemme ou au traitement des eaux salées, il y a lieu d'observer toutes les formalités de l'article 74 ci-dessus; toutefois, le délai des affiches est réduit à un mois.

Parmi les autorités locales consultées sur une demande de cette sorte, il faut comprendre le directeur des contributions indirectes ou des douanes, selon les cas.

Enfin, les pièces doivent être communiquées par le ministre des travaux publics au ministre des finances[3].

587. « En cas de concurrence entre plusieurs demandeurs, celui qui, à faculté égale, réunirait d'ailleurs dans sa propriété territoriale, ou qui aurait à sa disposition les minerais et les combustibles à employer, mériterait la préférence[4]. »

En général, l'octroi de la permission intervient, l'article 73 précité le veut, sous la forme d'un règlement d'administration

[1] Instruction du 3 août 1810.
[2] Instruction du 16 mai 1839.
[3] Articles 24 et suiv., ordonnance royale, 7 mars 1841.
[4] Instruction du 3 août 1810.

publique, c'est-à-dire par un décret impérial, le Conseil d'Etat entendu. Il n'est d'exception que pour les bocards et les patouillets qui, lorsqu'ils sont situés sur des cours d'eau non navigables ni flottables, peuvent être, aux termes du décret du 25 mars 1852 précité, autorisés simplement par les préfets.

588. « L'acte portant permission doit indiquer les prénoms, nom, qualités et domicile du demandeur; l'objet de la permission; la substance ou les substances à traiter, l'espèce et la quantité des bouches à feu; la nature des combustibles qui seront employés, et les conditions de conservation ou de reproduction qui pourront être exigées. Les dispositions relatives au cours d'eau sont fixées, lorsqu'il y a lieu, ainsi que l'époque à laquelle l'usine devra être mise en activité; la durée de la permission, si elle est limitée; les charges particulières qui pourraient être prescrites en faveur d'un service; enfin, la taxe fixe que le permissionnaire devra acquitter[1]. »

589. En effet, aux termes de l'article 75 de la loi de 1810, « les impétrants des permissions pour les usines supporteront une taxe une fois payée, laquelle ne pourra être au-dessous de cinquante francs, ni excéder trois cents francs. »

590. « Les permissions, dit encore cette loi dans son article 76, seront données à la charge d'en faire usage dans un délai déterminé; elles auront une durée indéfinie, à moins qu'elles n'en contiennent la limitation. »

591. Elles ne concernent que les établissements qui y sont nominativement désignés. C'est ainsi que l'autorisation d'établir une forge n'emporte pas implicitement celle de créer des patouillets et bocards servant à laver le minerai[2]. Il a été jugé en ce sens et par ce motif que les permissionnaires d'un haut-fourneau ne peuvent, sans une autorisation spéciale,

[1] Instruction du 3 août 1810.
[2] Garnier, *Actions possessoires*, p. 260.

remplacer des lavoirs au panier par l'établissement de patouillets[1].

592. « La suppression d'une usine, sa transformation en usine d'un autre genre, les changements dans l'espèce ou le nombre des feux, les changements à l'état du cours d'eau, le transport d'une fabrique d'une localité à une autre, sont des choses qui intéressent l'ordre public sous plusieurs aspects importants, et qui peuvent aussi nuire à l'intérêt des particuliers. Ces changements ne doivent avoir lieu qu'avec l'approbation préalable du gouvernement, donnée sous la même forme que la permission ; et comme celle-ci n'a été donnée qu'à la charge d'en faire usage dans un délai déterminé, et, par conséquent, de tenir l'usine en activité, celle qui resterait inactive, sans cause légitime, au delà du temps ordinaire de sa fériation, ne pourrait être remise en feu qu'en vertu d'une nouvelle permission.

« Si l'on ne suivait pas cette marche, il arriverait que les matières premières qui alimentent l'usine, ayant été reportées pendant le temps de son inaction sur d'autres points de consommation, la remise en activité pourrait être une cause de ruine pour des établissements formés postérieurement avec autorisation, et d'après la considération même de la fermeture du premier.

« Un propriétaire d'usine, qui ferait des changements sans autorisation préalable, serait d'ailleurs passible de tous les les dommages soufferts par des tiers, sans qu'il fût admis à prétendre que ces mêmes dommages résultaient de l'état antérieur[2]. »

593. L'article 77 de la loi de 1810 porte : « En cas de contravention, le procès-verbal, dressé par les autorités compétentes, sera remis au procureur impérial, lequel poursuivra la révocation de la permission, s'il y a lieu, et l'application

[1] Conseil d'État, 17 juillet 1813 (Habitants de Saint-Jean-sur-Erve).
[2] Instruction du 3 août 1810, § 9.

des lois pénales qui y sont relatives[1]. » Ces peines peuvent être, selon les circonstances, ou celles des articles 93 et suivants de cette même loi, ou celles de l'article 471 du Code pénal ; déjà, nous en avons parlé.

594. L'obligation, pour les maîtres d'usines régies par la loi du 21 avril 1810, de se munir d'une permission préalable, est compensée par divers avantages.

L'article 79 de cette loi s'exprime en ces termes : « L'acte de permission d'établir des usines à traiter le fer autorise les impétrants à faire des fouilles même *hors de leurs propriétés* et à exploiter les minerais par eux découverts ou ceux antérieurement connus, à la charge de se conformer aux dispositions de la section II. » Ces dispositions sont les articles 60 et suivants que nous avons reproduits et commentés à l'occasion des minières[2].

Cette prérogative appartient, en sus des chefs d'usines destinées au traitement du fer, aux propriétaires des établissements affectés à l'élaboration des terres pyriteuses et alumineuses : c'est ce que nous ont appris les articles 71 et 72 de la loi, relatifs à ces terres, également reproduits plus haut[3].

595. D'autre part, et aux termes de l'article 80 de la susdite loi, « les impétrants sont autorisés à établir des patouillets, lavoirs et chemins de charroi *sur les terrains qui ne leur appartiennent pas*, mais sous les restrictions portées en l'article 11, le tout à la charge d'indemnité envers les propriétaires du sol et en les prévenant un mois d'avance. » Nous avons reproduit, aux numéros 506 et suivants, le texte de cet article 11, et nous nous y sommes expliqué sur la portée des restrictions qui y sont édictées.

Il a été jugé avec raison que le droit conféré aux maîtres de

[1] V. n. 531.
[2] V. n. 539 et suiv.
[3] V. n. 558.

forges d'établir leurs patouillets et lavoirs sur la propriété d'autrui ne peut être exercé qu'autant qu'ils en ont obtenu l'autorisation, selon les formes prescrites par les articles 73 et 74 ci-dessus cités ; que la décision qui refuse d'accorder une autorisation de ce genre est un acte purement administratif, non susceptible d'être attaqué par la voie contentieuse [1]; que la question de savoir si l'exploitant qui a établi un patouillet sur un ruisseau, use des eaux conformément aux prescriptions de la loi civile, est une contestation du ressort des juges ordinaires [2].

596. Enfin, le législateur de 1810 a voulu régler le sort des usines qui existaient déjà au moment même où il disposait. Il a dit, art. 78 : « Les établissements actuellement existants sont maintenus, à la charge par ceux qui n'ont jamais eu de permission ou qui ne pourraient représenter la permission obtenue précédemment, d'en obtenir une avant le 1er janvier 1813, sous peine de payer un triple droit de permission chaque année pendant laquelle ils auront négligé de s'en pourvoir et continué de s'en servir. »

Application de cette disposition a été faite, notamment à des bocards ou patouillets dépendant d'une ancienne usine métallurgique autorisée, mais pour lesquels en particulier il n'était possible de représenter aucun titre de permission expresse [3].

Il a encore été jugé avec raison que les propriétaires d'usines anciennement autorisées pour l'exploitation des produits minéraux doivent se pourvoir d'une autorisation nouvelle pour les augmentations ou modifications qu'ils veulent apporter à ces usines, et, par suite de cette nouvelle permission, sont soumis à la taxe établie par l'article 75 ci-dessus [4].

[1] Conseil d'État, 16 février 1826 (de Terrier).
[2] Conseil d'État, 23 septembre 1810 (Labbé-Briancourt).
[3] Conseil d'État, 29 juin 1844 (Rozet).
[4] Conseil d'État, 2 février 1846 (Danelle).



CHAPITRE IV.

DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS, USINES, ATELIERS, ETC., SITUÉS DANS LE RAYON DES SERVITUDES LÉGALES.

---

raient nécessaires, en tant qu'ateliers classés ou usines hydrauliques.

610. Des perquisitions auxquelles sont assujettis les établissements dans les zones de prohibitions ; condition particulière imposée aux scieries.

611. Transition.

612. De la défense de former, sans autorisation, dans le rayon frontière de terre, des manufactures, usines, fabriques, papeteries, moulins à vent ou à eau.

613. Sanction de cette défense.

614. Déplacement et fermeture des usines et moulins situés dans la ligne des douanes, lesquels serviraient à la contrebande.

615. De la zone située autour des places de guerre dans laquelle il est défendu d'établir, sans permission, des usines et constructions.

616. La place de Paris est, sous ce rapport, régie par des dispositions particulières.

617. L'établissement à nouveau des servitudes militaires entraîne-t-il une indemnité au profit des propriétaires et des usiniers voisins des fortifications ?

618. Moulins à vent situés près des chemins publics ; rappel.

619. Carrières ouvertes près de ces chemins ou près des voies navigables.

---

597. La conservation des bois et forêts, les intérêts du fisc, la défense militaire du pays, la sûreté des chemins publics et le maintien des voies navigables ont motivé l'interdiction de former, sans permission, sur des zones considérables du territoire français, aucun établissement industriel, ou même d'y élever une construction quelconque.

Les causes de cette servitude légale *non ædificandi* ont été exposées dans nos prolégomènes. Nous allons maintenant en développer les suites relativement aux ateliers et usines situés : 1° à la proximité des bois et forêts ; 2° dans le rayon des douanes ; 3° dans la zone des servitudes militaires ; 4° dans le voisinage des chemins publics ou des voies navigables.

598. Parlons d'abord de la défense de former certains ate-

liers sur les héritages avoisinant les bois et forêts. Cette défense résulte des articles 150 et suivants du Code forestier, lequel a été promulgué à la date du 31 juillet 1827. Elle n'est établie, d'ailleurs, qu'au profit du sol soumis au *régime forestier*, c'est-à-dire des bois de l'Etat, de la couronne, des communes et des établissements publics, ainsi que des bois qui font partie d'apanages éventuellement reversibles au domaine. Elle ne protége nullement les bois des particuliers. La loi a placé, en effet, les articles 150 et suivants sous cette rubrique : « Dispositions spéciales applicables *seulement* aux bois et forêts soumis au régime forestier. »

599. Le périmètre ou la zone frappée de la servitude *non ædificandi* est plus ou moins large, selon la nature des ateliers qu'on voudrait former sur les fonds voisins des bois et forêts, et suivant que ces établissements, d'après leur nature, sont plus ou moins propres à faciliter la déprédation et la consommation furtive de ces bois.

Nous allons passer en revue chacune de ces zones, en suivant l'ordre progressif de leur largeur bien plus que l'ordre des dispositions légales qui les ont établies.

600. Ainsi, la première zone est de cinq cents mètres. Le Code forestier, après avoir défendu, par son article 153, d'établir, sans autorisation, aucune maison ou ferme « à la distance de cinq cents mètres des bois et forêts soumis au régime forestier, sous peine de démolition, » ajoute : « Art. 154. Nul individu habitant les maisons ou fermes actuellement existantes dans le rayon ci-dessus fixé, ou dont la construction y aura été autorisée en vertu de l'article précédent, ne pourra établir dans lesdites maisons ou fermes aucun atelier à façonner le bois, aucun chantier ou magasin pour faire le commerce de bois, sans la permission spéciale du gouvernement, sous peine de cinquante francs d'amende et de la confiscation des bois. Lorsque les individus qui auront obtenu cette per-

mission auront subi une condamnation pour délits forestiers, le gouvernement pourra leur retirer ladite permission. »

Cette disposition n'appelle que de courtes observations.

Les ateliers, chantiers, magasins, dont elle défend la formation sans autorisation, sont ceux-là seulement qui seraient établis *dans l'intérieur* des constructions. Elle ne s'applique pas aux ateliers formés en plein air et sans clôtures, puisqu'il est toujours facile aux agents de l'autorité d'y pénétrer et de s'assurer s'ils ne servent pas à la déprédation des produits forestiers.

Il a été jugé qu'un atelier intérieur où l'on confectionne des sabots rentre dans les termes de la prohibition, si les sabots sont fabriqués pour la vente[1]; mais qu'il n'en est pas de même lorsque ces sabots sont destinés à l'usage personnel de ceux qui les fabriquent[2].

La prohibition s'adresse d'ailleurs à « l'individu habitant les maisons ou fermes existantes dans le rayon » des bois et forêts, bien plus qu'elle ne frappe sur les constructions mêmes. Il s'ensuit que l'autorisation d'y établir un atelier est toute personnelle, et que, de celui qui l'a obtenue à titre de propriétaire ou de locataire d'une maison, elle ne s'étend pas aux autres cohabitants, ni ne passe à ceux qui lui succéderaient dans les susdites qualités.

601. La deuxième zone est de mille mètres. L'article 151 du Code forestier s'exprime en ces termes : « Aucun four à chaux ou à plâtre, soit temporaire, soit permanent, aucune briqueterie, tuilerie, ne pourront être établis dans l'intérieur et à moins d'un kilomètre des forêts, sans l'autorisation du gouvernement, à peine d'une amende de cent à cinq cents francs, et de démolition des établissements. »

Il a été jugé que cette disposition pénale s'appliquait au cas même où l'établissement serait séparé de la forêt par des

[1] Cass., 9 avril 1813.
[2] Cass., 14 mars 1850 (Rieu).

terres nues et des propriétés particulières, dès qu'il était construit dans la zone frappée de la servitude[1].

602. D'après une décision rendue par le ministre des finances, sous la date du 13 juillet 1841, « ne sont pas considérés comme fours à chaux, dans le sens de l'article 151 du Code forestier, les fosses pratiquées en terre pour la cuisson de la chaux, lorsqu'elles sont entièrement dépourvues de constructions[2]. »

Il s'ensuit que les *fours volants* (ainsi sont nommées les fosses dont il s'agit) peuvent être établis, sans autorisation, même dans l'intérieur de la zone de mille mètres, mais sans pourtant qu'on puisse les rapprocher du sol planté en essences de bois, de plus de deux cents mètres. Il existe, en effet, une autre disposition du Code forestier, l'article 148, qui défend « de porter ou allumer du feu dans l'intérieur et à la distance de deux cents mètres des bois et forêts, sous peine d'une amende de vingt à cent francs, sans préjudice, en cas d'incendie, des peines portées par le Code pénal, et de tous dommages-intérêts, s'il y a lieu. »

Cette dernière interdiction, toutefois, pourrait être encore levée relativement aux fours volants qui nous occupent.

La décision précitée ajoute, en effet : « Il sera permis y être allumé du feu à l'effet de cuire de la chaux, dans l'intérieur et à la distance de deux cents mètres des forêts, avec l'autorisation du préfet, délivrée conformément à la proposition du conservateur, et aux conditions qui auront été arrêtées entre eux, sur l'avis des agents locaux. En cas de dissentiment entre le préfet et le conservateur, tant sur la nécessité de l'autorisation que sur les conditions à imposer au déclarant, dans l'intérêt de la conservation du sol fores-

[1] Cass., 1er mai 1830 (Lachenal).

[2] *Contra*, Cass., 1er mai 1830 (Lachenal). — Jousselin, *Servitudes publiques*, t. Ier, p. 616.

tier, il sera statué par nous, sur la proposition de l'administration des forêts. »

603. On ne saurait passer outre sans remarquer que les grandes usines à feu, telles que hauts-fourneaux, forges, faïenceries, poteries, verreries, etc., ne sont point comprises dans les prohibitions édictées par l'article 151. Cette omission semble peu logique, car les établissements qui y sont passés sous silence peuvent être, pour les bois et forêts, d'un voisinage non moins préjudicable que les établissements qui y sont désignés. Mais, quoi qu'il en soit, il faut en conclure qu'ils échappent à la servitude qui frappe le périmètre du sol forestier.

L'administration des forêts ne se trouve pas cependant désarmée d'une manière absolue en face des industriels qui projettent de les créer dans son voisinage. Comme ces établissements sont, dans tous les cas, soumis à l'autorisation préalable, soit comme ateliers dangereux, insalubres ou incommodes, soit comme usines métallurgiques, elle intervient forcément dans l'instruction qui précède cette autorisation; et, dans l'avis qu'elle donne sur les règlements dont ces établissements sont susceptibles, elle peut conclure à ce que l'exploitation n'en soit point autorisée, ou du moins ne le soit qu'à des conditions de nature à la désintéresser complétement.

604. Enfin, il est une troisième zone d'une largeur de deux mille mètres. L'article 155 du Code forestier porte ce qui suit : « Aucune usine à scier le bois ne pourra être établie dans l'enceinte et à moins de deux kilomètres de distance des bois et forêts qu'avec l'autorisation du gouvernement, sous peine d'une amende de cent à cinq cents francs et de la démolition dans le mois, à dater du jugement qui l'aura ordonnée. »

605. Il est toutefois un cas où, encore bien qu'elles fussent très-rapprochées du sol soumis au régime forestier, les scieries

dont il vient d'être question, ainsi que les constructions dont il est parlé dans les articles 153 et 154 précités, ne tomberaient pas sous le coup des prohibitions qui frappent la première et la troisième zone, c'est-à-dire celle de cinq cents et celle de deux mille mètres. Ce cas est prévu par l'article 156 du Code forestier. « Sont exceptées, y est-il dit, des dispositions des trois articles précédents les maisons et usines qui font partie des villes, villages ou hameaux, formant une population agglomérée, bien qu'elles se trouvent dans les distances ci-dessus fixées des bois et forêts. »

En cas de contestation sur le point de savoir si l'établissement nouvellement formé fait ou non partie d'une agglomération qualifiée de ville, village ou hameau, il y a là une question préjudicielle dont la connaissance appartient aux juges saisis de la poursuite[1].

606. Le premier soin de celui qui, n'étant dans aucun des cas d'exception susindiqués, veut former, à la proximité d'un bois soumis au régime forestier, un des établissements compris dans les prohibitions des articles 151, 154, 155, doit être de calculer la distance qui existe entre ce bois et l'emplacement choisi pour l'exécution de son projet. Ce n'est qu'ainsi, en effet, qu'il saura s'il peut former son établissement librement, ou s'il doit, au préalable, solliciter l'agrément de l'autorité publique. Or, il ne s'agit pas ici d'une distance que la loi subordonne à quelque circonstance variable; elle est, au contraire, réelle, effective. On ne serait pas admis à la calculer, par exemple, en prenant pour base les détours d'un chemin qui, de l'établissement projeté, se dirigerait vers le bois[2]. L'évaluation n'en est exacte, naturelle et conforme au vœu de la loi, qu'autant qu'elle a lieu à vol d'oiseau, à partir de l'extrême limite du bois la plus rapprochée de la construction qu'on

[1] Duvergier, *Collect. des lois*, vol. de 1827, p. 236.
[2] Cass., 23 juin 1848 (Vuillaume).

veut affecter à l'industrie, jusqu'au pied même de cette construction.

607. Naguère encore la permission de former des établissements dans les zones forestières ne pouvait être sollicitée que du chef du gouvernement et ne devait être accordée que par lui. Telle était la disposition de l'article 177 de l'ordonnance royale du 1er août 1827 « pour l'exécution du Code forestier. » Mais ce cas, comme plusieurs autres semblables, a subi les innovations du décret du 22 mars 1852 « sur la décentralisation administrative. » Il y est dit, art. 3 : « Les préfets statueront, en Conseil de préfecture, sans l'autorisation du ministre des finances, mais sur l'avis et la proposition du chef de service en matières domaniales et forestières, sur les objets déterminés par le tableau C ci-annexé. » Et au tableau C, on voit : « ... 8° Demandes en autorisation, concernant les établissements et constructions mentionnés dans les articles 151, 152, 153, 154 et 155 du Code forestier. »

Aujourd'hui, c'est donc au préfet du département, et sous forme de pétition, que doivent s'adresser ceux qui veulent former un de ces établissements. La demande doit indiquer les nom, prénoms, qualité et domicile du pétitionnaire, la nature de l'industrie à laquelle il veut se livrer à la proximité du sol soumis au régime forestier; la désignation précise de l'emplacement où les constructions seront érigées, ainsi que de la distance qui, d'après l'estime du pétitionnaire, existera entre le sol forestier et ses constructions. Après avoir communiqué cette demande au conservateur des eaux et forêts, qui donne son avis et formule ses propositions, le préfet statue, en Conseil de préfecture, sous forme d'arrêté.

Si la décision est défavorable, le pétitionnaire peut toujours en appeler devant le ministre des finances, chef hiérarchique du préfet pour tout ce qui concerne la conservation et la protection du domaine de l'Etat.

Dans les cas où, la question de distance se trouvant indécise, des propriétaires se seraient, par pure précaution, adressés au préfet, puis au ministre, pour en obtenir une autorisation, et où ils auraient subi un refus, il semble que le recours au Conseil d'Etat serait recevable. Il ne s'agirait plus ici, en effet, de l'appréciation intrinsèque de la demande et de l'opportunité de l'autorisation ou du refus, mais bien du point de savoir si l'emplacement de l'établissement projeté se trouve frappé ou non de la servitude légale *non ædificandi*. Or, évidemment, c'est là une question contentieuse[1], puisque la loi en a fixé les éléments d'une manière expresse.

608. Lorsque des usines soumises à la nécessité de l'autorisation, par suite de leur situation à la proximité du sol forestier, viennent à tomber en ruine, elles ne peuvent être reconstruites que moyennant une permission nouvelle[2]; c'est là, en matière d'établissements industriels, une règle constante pour tous les ateliers dont l'existence légale est subordonnée à l'agrément administratif.

609. Voici une seconde règle qui n'est pas moins constante en pareille matière.

L'autorisation d'établir, dans les zones prohibées, des fours à chaux ou à plâtre, des briqueteries et des tuileries, etc., est toute spéciale et ne dépasse pas l'objet qu'on y a en vue. Elle ne dispenserait pas ceux qui, parmi ces établissements, sont classés, des obligations que leur imposeraient, d'autre part, le décret du 15 octobre 1810 et l'ordonnance du 14 janvier 1815 sur les établissements insalubres et incommodes[3]. C'est ce qu'exprime l'article 177 de l'ordonnance du 1er août 1827, pour l'exécution du Code forestier. On y lit, au paragraphe 2 : « Lorsqu'il s'agira de fours à chaux ou à plâtre, des

[1] Dufour, n. 175.
[2] Cass., 5 février 1841 (Panisset).
[3] V. n. 59.

briqueteries et des tuileries dont il est fait mention en l'article 151 du Code forestier, il sera d'abord statué sur la demande d'autorisation, sans préjudice des droits des tiers et des oppositions qui pourraient s'élever. Il sera ensuite procédé suivant les formes prescrites par le décret du 15 octobre 1810 et l'ordonnance du 14 janvier 1815. »

Les scieries qui sont mues par un cours d'eau devraient être autorisées comme usines hydrauliques ; elles ne seraient pas dispensées de cette nécessité par l'autorisation qui aurait pour unique objet leur établissement dans les zones forestières[1].

610. En général, les agents et les gardes forestiers qui voudraient suivre et saisir les instruments et les objets d'un délit dans des maisons, bâtiments, cours adjacentes et enclos, ne peuvent s'y introduire sans être assistés, soit du juge de paix ou de son suppléant, soit du commissaire de police. Mais, s'il s'agit de perquisitions à faire dans « les usines ou autres établissements autorisés en vertu des articles 151, 152, 154 et 155 du Code forestier, » ils peuvent y procéder « sans l'assistance d'un officier public, pourvu qu'ils se présentent au nombre de deux au moins, ou que l'agent ou garde forestier soit accompagné de deux témoins domiciliés dans la commune. » Telles sont les dispositions des articles 157 et 161 du Code forestier.

Les perquisitions, là où elles sont ainsi permises, peuvent être faites à toutes heures de jour et même de nuit, la loi ne faisant aucune distinction entre les unes et les autres[2].

Aux termes de l'article 158, « aucun arbre, bille ou tronce ne pourra être reçu dans les scieries dont il est fait mention à l'article 155, sans avoir été préalablement reconnu par le garde forestier du canton et marqué de son marteau ; ce qui

[1] V. n. 324, p. 394.
[2] Cass., 7 mai 1841 (Terrier).

devra avoir lieu dans les cinq jours de la déclaration q
aura été faite, sous peine, contre les exploitants desdite
ries, d'une amende de cinquante à trois cents francs. E
de récidive, l'amende sera double, et la suppression de l'
pourra être ordonnée par le tribunal. »

Cette disposition, ainsi que la précédente relative au
quisitions qu'il serait permis aux agents forestiers de
sans l'assistance d'un officier public, ne s'applique q
établissements *isolés* et *autorisés*. Elle ne concerne p
ateliers et, notamment, les scieries, dont la formation
avoir lieu sans autorisation dans le voisinage des forêts
parce qu'ils sont situés hors des zones frappées de la ser
publique, soit parce qu'ils font partie de villes, villag
hameaux se composant d'une population agglomérée [1].

Autrement, les prescriptions de l'article 158 sont ap
bles même aux scieries établies antérieurement à la pro
gation du Code forestier [2].

Enfin, il faut regarder les chantiers d'une scierie comm
faisant qu'un avec l'établissement, de telle sorte que les
trouvées sur ce chantier et qui n'auraient pas été déclar
reconnues par le garde forestier devraient être envisa
sous le rapport de la contravention, comme si elles av
été transportées dans la scierie même [3].

611. Ici se termine ce que nous avions à dire des ét
sements situés à la proximité du sol forestier; mais il
reste encore à passer en revue ce qui concerne les t
qu'on projette de construire, soit dans la ligne des dou
soit dans le voisinage des places de guerre ou des voies p
ques. C'est dans cet ordre que nous allons en parler d
manière rapide.

[1] Cass., 22 février 1834 (Jacquay).
[2] Cass., 20 octobre 1835 (Charrier).
[3] Cass., 13 mars 1829 (Derbez).

612. La surveillance et l'action de l'administration des douanes s'exercent sur un rayon frontière que le décret des 6-22 avril 1791 avait d'abord fixé à deux lieues (un myriamètre); puis, qui a été porté, par la loi du 8 floréal an XI, art. 84, à deux myriamètres. Enfin, la loi du 28 avril 1816, art. 36, a permis de l'étendre, selon les besoins de chaque localité, jusqu'à deux myriamètres et demi. C'est pour y faciliter cette surveillance que le législateur a interdit d'y former, sans la permission de l'autorité publique, aucun établissement de nature à favoriser la contrebande.

La loi des 6-22 août 1791, titre XIII, dispose en ces termes : « Art. 37. Tout magasin ou entrepôt de marchandises manufacturées, ou dont le droit d'entrée excède douze livres par quintal, ou enfin dont la sortie est prohibée ou assujettie à des droits par le nouveau tarif, est défendu dans la distance de deux lieues des frontières de terre, à l'exception des lieux dont la population sera au moins de deux mille âmes. — Art. 41. Il ne pourra être formé, dans la même étendue des deux lieues des frontières, à l'exception des villes, aucune nouvelle clouterie, papeterie ou autre grande manufacture ou fabrique, sans l'avis du directoire du département. »

D'autre part, une loi du 30 avril 1806 porte ce qui suit : « Art. 75. L'autorisation nécessaire, d'après l'article 41, titre XIII, de la loi des 6-22 août 1791 et l'article 37 du même titre de la même loi..., pour établir des manufactures et construire des moulins, soit à vent, soit à eau, ou d'autres usines, ne sera accordée dans l'étendue du territoire formant la ligne des douanes, près la frontière de terre, que sur le rapport des préfets et l'avis des directeurs des douanes, constatant que la position de ces établissements ne peut favoriser la fraude. »

Aujourd'hui, l'autorisation dont il s'agit est placée dans les attributions préfectorales par le décret du 22 mai 1852, sur la décentralisation administrative. On y lit : « Art. 2. Les préfets

statueront, sans l'autorisation du ministre de l'intérieur, sur les divers objets... dont la nomenclature est fixée par le tableau B ci-annexé. » Et, dans ce tableau B, se trouve cette mention : « ... 9° Autorisation de fabriques et ateliers dans le rayon des douanes, sur l'avis conforme du directeur des douanes. »

Le refus d'autorisation donnerait lieu, soit à l'appel au ministre compétent[1], soit au recours contentieux devant le Conseil d'Etat, suivant que ce refus serait motivé sur des considérations de convenance ou sur des raisons de droit. Il faut faire à ce sujet des distinctions toutes pareilles à celles que nous avons exposées en ce qui concerne l'autorisation des établissements dans les zones forestières[2].

La reconstruction d'un établissement dans le rayon des douanes est, tout comme sa formation première, soumise à l'autorisation. Il en est de même de sa translation, si elle ne doit pas s'opérer en dehors de la ligne que frappe la servitude publique. Cette autorisation, enfin, ne dispense pas les usines des autres permissions qui y seraient nécessaires à titre d'établissements classés, hydrauliques, métallurgiques, etc. Dans plus d'une occasion déjà, nous avons reproduit ces dernières remarques.

613. Lorsque, sans l'autorisation de l'autorité compétente, l'on crée ou l'on exploite, dans la ligne des douanes, des magasins, moulins et autres usines, on commet une infraction à l'article 471, § 15, du Code pénal, lequel punit de peines de simple police ceux qui contreviennent « aux règlements légalement faits par l'autorité administrative[3]. » La fermeture de l'établissement ouvert en contravention peut, en outre, être ordonnée.

[1] Aujourd'hui, le ministre des travaux publics, de l'agriculture, du commerce et *des manufactures*.

[2] V. n. 607.

[3] V. cet article au numéro 95.

614. La fermeture, le déplacement pourraient atteindre même les établissements autorisés, s'il était constaté judiciairement qu'ils eussent servi à la contrebande; mais, dans ce cas, la mesure serait ordonnée par l'administration. C'est ce qu'indiquent les textes suivants. Une loi du 21 ventôse an XI porte : « Le déplacement des fabriques et manufactures qui se trouveront dans la ligne des douanes pourra être ordonné, lorsqu'elles auront favorisé la contrebande et que le fait sera constaté par un jugement rendu par les tribunaux compétents. Il sera accordé, pour effectuer le déplacement, un délai qui ne pourra être de moins d'un an. » Il est également dit dans la loi du 30 avril 1806 : « Art. 76. Les moulins situés à l'extrême frontière pourront être frappés d'interdiction par mesure administrative et par décision des préfets, lorsqu'il sera justifié qu'ils servent à la contrebande des grains et farines ; le tout, sauf le pourvoi au Conseil d'Etat. — Art. 77. Ces faits seront légalement constatés par procès-verbaux de saisie ou autres, dressés par les autorités locales ou par les préposés des douanes. »

615. L'intérêt de la défense militaire a fait prohiber la construction de toute maison ou clôture de maçonnerie autour des places de première et de seconde classe, plus près qu'à deux cent cinquante toises (487 mètres) de la crête des parapets des chemins couverts les plus avancés.

Après avoir posé ce principe dans son article 30, titre Ier, la loi du 8 juillet 1791 continue en ces termes : « Pourra néanmoins le ministre de la guerre déroger à cette disposition, pour permettre la construction de moulins et autres semblables usines à une distance moindre que celle prohibée, à condition que lesdites usines ne seront composées que d'un rez-de-chaussée, et à charge par les propriétaires de ne recevoir aucune indemnité pour démolition en cas de guerre. » Une ordonnance du roi, en date du 1er août 1821, reproduit ce

texte et le fait suivre d'une disposition ainsi conçue : « Les permissions de cette nature ne pourront toutefois être accordées qu'après que le chef du génie, l'ingénieur des ponts et chaussées et le maire auront reconnu de concert et constaté par procès-verbal que l'usine qu'on se propose de construire est d'utilité publique et que son emplacement est déterminé par quelque circonstance locale qui ne peut se rencontrer ailleurs. »

Une circulaire du directeur général des ponts et chaussées du 30 janvier 1822 a soin de faire remarquer que la permission ainsi donnée par le ministre de la guerre ne préjuge rien « sur ce que cette usine pourrait avoir de contraire au service de la navigation, des ponts et chaussées, aux intérêts privés des propriétaires riverains, et généralement à tout autre intérêt étranger au département de la guerre. »

616. En décrétant les fortifications de Paris, la loi du 3 avril 1841 les a placées, sous le rapport des servitudes militaires, dans une catégorie particulière; aux termes de l'article 8 de ladite loi, ces servitudes ne frappent qu'une zone de deux cent cinquante mètres autour de l'enceinte continue et des forts extérieurs. La faveur accordée à la propriété immobilière située aux portes de la capitale s'explique suffisamment par la valeur toute exceptionnelle de cette propriété.

Il a été jugé que les servitudes ainsi créées par la loi du 3 avril 1841 avaient commencé d'exercer leur empire à partir de la promulgation de la loi du 10 juillet 1851, laquelle, en comprenant Paris dans l'énumération des places de guerre, avait eu pour effet de faire savoir aux propriétaires que ces servitudes seraient désormais applicables[1].

617. La dépréciation résultant, pour les propriétés et les usines comprises dans la zone des servitudes militaires, de ce que ces servitudes viennent d'être établies à nouveau, n'entraîne aucune compensation pécuniaire. Les lois de la matière,

[1] Conseil d'État, 24 juillet 1856, six arrêts (Trézel. Cugnet, etc.).

en prenant soin de régler expressément tous les cas d'expropriation dans lesquels un dédommagement est dû, et en gardant un silence absolu relativement à l'établissement des servitudes militaires, ont, par cela même, refusé pour ce dernier cas tout droit à une indemnité[1].

La question, au surplus, s'est posée dans une espèce où il s'agissait de savoir si l'Etat doit indemnité à raison du préjudice causé à un moulin à vent par la construction de fortifications qui, en interceptant les courants d'air, privent ce moulin de sa force motrice. Le Conseil d'Etat, par arrêt du 10 janvier 1856, s'est prononcé pour la négative, par le motif « que le dommage que les sieur et dame André prétendent avoir été causé à leur moulin par l'exhaussement des fortifications de Dunkerque ne rentre dans aucun des cas pour lesquels la loi ouvre aux propriétaires voisins des fortifications un droit à une indemnité ; qu'ainsi, en supposant même que les sieur et dame André eussent éprouvé, par suite de l'exécution de ces travaux, le préjudice qu'ils allèguent, il ne leur en serait pas dû réparation par l'Etat... »

618. Nous croyons devoir rappeler à cette place un règlement du Conseil souverain de l'ancien Artois, en date du 13 juillet 1774, qui défend « de construire à l'avenir aucun moulin à vent à une distance moindre de deux cents pieds (66m,66) des chemins royaux (routes impériales, stratégiques et départementales), et de cent cinquante pieds (50 mètres) des autres chemins publics (voies vicinales, rurales et urbaines), à peine de deux cents livres d'amende et de démolition desdits moulins. » Répétons qu'à notre avis ces prohibitions sont toujours en vigueur dans le Pas-de-Calais, et que, pour les autres départements, les préfets et les maires puisent, dans leurs pouvoirs respectifs de police sur la voie publique, le droit de prendre, en cas

[1] Avis du Conseil d'Etat, 23 août 1826 ; Conseil d'Etat, 23 juillet 1841 (Labirigoyen) ; *id.*, 24 juillet 1856 (Trézel, Cugnet, etc.).

de besoin, des mesures générales ou spéciales de même nature et ayant le même objet. Nous nous en référons, au surplus, ici à tout ce que déjà nous avons dit à ce sujet au numéro 136.

619. Nous terminerons en citant les prohibitions qui concernent l'ouverture des carrières dans le voisinage des voies publiques.

Par les arrêts du Conseil du roi des 14 mars 1741 et 5 avril 1772, l'ordonnance du bureau des finances du 17 juillet 1781, il est défendu d'ouvrir aucune carrière et de pratiquer des fouilles ou galeries souterraines dans le voisinage des routes, à moins de trente toises ($58^m,47$) du pied des arbres ou du bord extérieur des fossés. Nonobstant les dispositions nouvelles sur les carrières de la loi du 21 avril 1810, cette défense est restée en vigueur[1]; elle s'applique aux fouilles effectuées à la proximité des routes impériales, stratégiques et départementales. D'autre part, elle a été rendue applicable aux fouilles qui seraient faites près des chemins de fer, par une loi du 15 juillet 1845.

Les contraventions à cette défense constituent des délits de grande voirie et sont dès lors de la compétence des Conseils de préfecture[2].

Quant aux carrières qu'on voudrait ouvrir dans le voisinage des chemins vicinaux, elles sont l'objet de prohibitions identiques à celles qui viennent d'être rapportées. Ces prohibitions sont contenues dans les arrêtés que chaque préfet de département a dû prendre pour l'exécution, dans son ressort, de la loi du 21 mai 1836 sur les chemins vicinaux. C'est par le tribunal de simple police et dans les termes de l'article 471, § 15, du Code pénal, susmentionné, que doivent être réprimées les infractions qui y sont commises[3].

[1] V. n. 576 *bis*.
[2] Conseil d'Etat, 27 octobre 1837 (ministre des travaux publics).
[3] Cass., 29 août 1845 (Chéron).

Enfin, nous avons cité ailleurs l'ordonnance de 1669 et l'arrêt du Conseil de 1777, qui défendent, sous peine d'amende, d'exécuter aucunes fouilles et, par conséquent, d'établir aucune carrière à moins de six toises (11^m,70) des fleuves navigables et flottables [1].

[1] V. n. 252.

CHAPITRE V.

DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS ENVISAGÉS AU POINT DE VUE DE LEUR ASSUJETTISSEMENT AUX IMPOTS FONCIERS.

---

620. Dès les préliminaires de ce livre, au dernier chapitre duquel nous voici arrivés, nous avons dit que les principaux assujettissements auxquels se soumet le propriétaire d'un fonds, lorsqu'il veut le consacrer à de certaines industries, consistent en deux obligations : celle de faire agréer par l'autorité la destination de ce fonds et celle d'acquitter les contributions publiques dont ce fonds est frappé.

Jusqu'ici nous ne nous sommes guère occupé que de la première de ces obligations ; et, en fait de contributions imposées aux exploitations industrielles, nous n'avons traité que de celles qui sont la condition et le prix de l'agrément administratif lorsqu'il est accordé à ces exploitations. C'est ainsi que nous avons parlé des redevances qui sont dues à raison des usines mues par un cours d'eau domanial, ou à raison des mines et des établissements métallurgiques [1]. Mais maintenant, c'est de la part que les fonds industriels prennent, en général, aux charges et dépenses publiques qu'il va être uniquement question ; l'exposition de cette matière complétera la série des sujets qui, d'après le plan que nous nous étions tracé, devaient entrer dans le premier livre de cet ouvrage.

[1] V. n. 344, 487, 589.

621. Comme les autres héritages, les fonds exploités industriellement sont assujettis aux impôts immobiliers; mais cet assujettissement même est, à raison du caractère de ces fonds, réglé par la loi d'une manière particulière. Ce sont ces règlements spéciaux que nous allons exposer dans deux sections dont l'une sera consacrée à la contribution foncière, et l'autre à la contribution des portes et fenêtres.

PREMIÈRE SECTION.

ASSUJETTISSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS A LA CONTRIBUTION FONCIÈRE.

622. L'impôt foncier est dû sur le revenu net des manufactures, fabriques et autres usines; loi du 3 frimaire an VII.

623. Ce revenu net ne peut s'évaluer que d'après la valeur locative de ces établissements.

624. Des éléments de cette valeur locative pour les établissements industriels ; immeubles, moteurs, machines, appareils, matériel d'exploitation, etc.

625. Appréciation de cette valeur locative.

626. Déduction qu'il y a lieu d'y faire pour dépérissements et frais d'entretien.

627. Tous les établissements industriels, quels qu'ils soient, ont-ils droit à la déduction du tiers?

628. Assimilation, pour l'impôt foncier, des établissements et moulins sur bateaux, avec les établissements attachés au sol : loi du 18 juillet 1836.

629. L'impôt foncier n'est dû qu'à partir de la troisième année, à compter de la construction ou de la reconstruction d'une usine.

630. Caractères de la reconstruction et indices auxquels on reconnaît l'achèvement de la construction et de la reconstruction en ce qui concerne les établissements industriels.

631. L'acte de démonter pièce à pièce un moulin à vent en bois et de le rétablir à quelque distance de son emplacement primitif est-il une reconstruction d'usine dans le sens de la loi?

632. Assiette de l'impôt foncier sur les canaux d'amenée et de fuite des usines hydrauliques.

---

622. L'impôt foncier est réparti sur toutes les propriétés foncières, « à raison de leur revenu net imposable. »

Tel est le principe que pose, en son article 2, la loi du 3 frimaire an VII. Elle le développe ensuite, en ce qui concerne les établissements industriels, dans les dispositions suivantes : « Art. 5. Le revenu net imposable des maisons et celui des fabriques, forges, moulins et autres usines sont tout ce qui reste au propriétaire, déduction faite sur leur valeur locative, calculée sur un nombre d'années déterminé, de la somme nécessaire pour l'indemniser du dépérissement et des frais d'entretien et de réparations. — .... Art. 87. Le revenu net imposable des fabriques, manufactures, forges, moulins et autres usines, sera déterminé d'après leur valeur locative calculée sur dix années, sous la déduction d'un tiers de cette valeur, en considération du dépérissement et des frais d'entretien et de réparations. »

623. Ainsi, la base d'après laquelle la loi autorise l'évaluation du revenu imposable, c'est la valeur locative, autrement dit le prix de location, le loyer qu'on retire ou qu'on peut retirer d'un immeuble; ce ne serait point, par exemple, les produits industriels que cet immeuble donnerait à celui qui l'exploite.

Il y aurait donc lieu de faire réformer et ramener au principe légal les cotes de contributions foncières dont le montant aurait été calculé de sorte que l'impôt portât, non-seulement sur la valeur locative d'une usine, mais encore sur les produits ou les revenus industriels que cette usine procurerait

on pourrait procurer[1]. C'est ce que le Conseil d'Etat a fait, notamment, dans une espèce où, pour l'évaluation de l'impôt, les répartiteurs avaient prétendu tenir compte des avantages que la situation d'un établissement lui donnait sur les autres propriétés foncières de la localité[2]. Il a agi de même dans une autre espèce où le revenu net imposable d'une usine avait été déterminé, non d'après la valeur *locative* sur une moyenne de dix années, mais d'après la valeur *vénale*, en le calculant à six pour cent de cette dernière valeur[3].

624. Mais si, seule, la valeur locative doit être appréciée, elle doit, du moins, l'être avec tous ses éléments.

Ici, la propriété dont on a à reconnaître le prix réel de location n'est pas un immeuble quelconque; c'est une usine, une manufacture, une fabrique. Il est donc juste de tenir compte, en même temps que du fonds et des constructions qui y sont établies, de tout ce qui donne à ce fonds et à ces constructions le caractère d'un établissement industriel, c'est-à-dire du moteur, des appareils, des machines, du matériel d'exploitation. Ces objets, d'ailleurs, sont la plupart du temps scellés à demeure sur le fonds, ou sont nécessaires à son exploitation; ils sont dès lors immobilisés avec l'établissement même, dans les termes des articles 524 et 525 du Code Napoléon.

On a cependant essayé de faire, parmi les objets garnissant ainsi l'établissement, une distinction entre ceux qui ne sont pas scellés à demeure et ceux qui, au contraire, y sont scellés. Les derniers seuls, a-t-on dit, doivent être compris dans l'évaluation de la valeur locative; quant aux premiers, tels que les métiers à filer ou à carder, les autres machines du même

[1] Conseil d'Etat, 6 septembre 1825 (De Janzé); *id.*, 30 décembre 1828 (Boigues); *id.*, 6 juin 1834 (Schlumberger); *id.*, 20 juin 1837 (Laserre); *id.*, 29 janvier 1839 (De Janzé).

[2] Conseil d'Etat, 10 janvier 1839 (Paillot).

[3] Conseil d'Etat, 2 mai 1844 (Dumont).



genre qui peuvent être déplacées d'un instant à l'autre, dont le nombre peut constamment varier au gré de l'exploitant, ils sont essentiellement mobiliers et ne paraissent pas, dès lors, devoir plus entrer dans l'évaluation d'une manufacture que l'on n'a égard aux meubles pour fixer le revenu imposable d'une maison servant d'hôtel garni [1].

Mais on faisait là entre les meubles garnissant une maison et la partie du matériel qui, dans une manufacture, n'est pas scellée à demeure, une assimilation que nous ne pouvons regarder comme juridique. Le mobilier placé dans une maison, dans un appartement donnés à bail, est *utile* à la location, il n'y est pas *nécessaire*; qu'il y ait ou n'y ait pas de meubles, la maison ou l'appartement loué n'en est pas moins une maison ou un appartement; la présence des meubles rend le prix du loyer plus élevé : voilà tout. Il n'en est pas de même pour une usine. Ce sont les appareils, les métiers qui sont placés sur un fonds, qui y donnent le caractère industriel; sans ce matériel, il pourrait y avoir une maison, une construction, il n'y aurait pas d'exploitation, il n'y aurait pas d'usine. Les appareils, les métiers sont donc ici choses *nécessaires*; et c'est pour cela qu'alors même qu'ils ne sont point scellés à demeure, ils sont encore immeubles; ils ne font qu'un avec l'établissement, et l'on ne peut les distinguer de celui-ci, dès qu'il s'agit d'en apprécier la valeur locative [2].

La rigueur du principe ne nous semble devoir céder que dans deux circonstances qui se présentent fréquemment, au cas où les usines sont l'objet d'une location.

L'une se produit lorsque les moteurs, appareils, ustensiles, etc., bien que scellés à demeure ou nécessaires à l'exploitation, ont été placés dans l'établissement par le locataire dont

[1] Instruction ministérielle du 22 juillet 1833.
[2] Conseil d'État, 8 mai 1841 et 7 janvier 1842 (Monard-Pothée).

ils restent la propriété pendant tout le bail[1]; l'autre, quand ces ustensiles et appareils, bien que placés sur le fonds industriel par le propriétaire, sont, au moment du contrat de louage, l'objet d'une estimation, et tombent par cela même, à titre de *fonds de prisée*, à la charge du locataire[2].

Dans ces deux cas, sans doute, le matériel industriel est destiné, au moment où la location doit finir, à faire retour au propriétaire de l'établissement; mais, jusque-là et durant le bail, il est, vis-à-vis de celui-ci, la chose du preneur et doit être, à son égard, considéré isolément de l'immeuble même.

625. L'appréciation de la valeur locative d'un établissement industriel est l'affaire, soit des répartiteurs, lors de leurs opérations cadastrales ou annuelles, soit d'experts, en cas de contestation entre l'administration et le contribuable.

Il est difficile, on le comprend, de tracer des règles sur la manière dont cette appréciation doit être faite; les indications seules sont possibles.

On découvrira, par exemple, la valeur locative d'une usine par l'examen des baux anciens ou actuels, si déjà elle a été louée; et, si elle n'a jamais été l'objet d'une location, par les baux d'usines d'importance pareille ou équivalente, pris comme terme de comparaison[3].

Tous autres points de comparaison ou bases d'appréciation seraient encore admissibles.

C'est ainsi que dans les communes où il existe un grand nombre d'usines, de fabriques, on en calcule habituellement la valeur locative proportionnellement à la force motrice, par cheval, qui alimente chacune d'elles[4]; ou encore proportion-

[1] Conseil d'Etat, 17 septembre 1854 (Lazère).
[2] Conseil d'Etat, 6 février 1846 (Pradel, Aubertot). — V. n. 775 et suiv.
[3] Conseil d'Etat, 6 septembre 1835 (De Janzé).
[4] Conseil d'Etat, 7 juin 1844 (Viard-Lebon).

nellement au nombre de broches, de métiers qu'elles emploient[1].

Enfin, il ne faut pas oublier, dans l'appréciation de cette valeur locative, de tenir compte de l'atténuation des revenus cadastraux[2], d'après la proportion généralement admise dans la commune de la situation de l'établissement. Le revenu ainsi atténué est désigné sous l'appellation de *revenu matriciel;* il varie suivant les localités.

626. Sur l'appréciation ainsi faite, la loi autorise, en considération du dépérissement et des frais d'entretien et de éparations, une déduction d'un tiers.

Une déduction plus forte ne serait pas justifiée et la décision qui l'accorderait serait, à coup sûr, déférée par le ministre des finances au Conseil d'Etat, qui l'annulerait comme entachée d'excès de pouvoir[3].

La déduction ne serait pas due, si, l'usine étant louée, les preneurs étaient obligés, aux termes de leur bail, de l'entretenir à leurs frais de toutes réparations quelconques et de la rendre, à l'expiration dudit bail, en bon état, avec tous les agrès en état de service[4].

En pareil cas, le propriétaire, n'ayant plus de dommages à subir, n'a également plus de compensation à réclamer.

627. Cette déduction du tiers, si l'on veut bien remarquer les termes de l'article 87 de la loi de l'an VII, précité, n'est autorisée que pour « les fabriques, manufactures, forges, moulins et *autres usines.* » On peut dès lors se demander si sous cette désignation il faut comprendre tout établissement de l'industrie, quel qu'il soit, dès que l'exploitation qui en est faite est d'une importance notable? La question est d'un cer-

[1] Conseil d'Etat, 18 février 1839 (Faugier).
[2] Conseil d'Etat, 20 juin 1839 (Stokoffer).
[3] Conseil d'Etat, 18 février 1839 (Faugier).
[4] Conseil d'Etat, 6 février 1846 (Pradel, Aubertot).

tain intérêt, car l'établissement industriel qui ne serait pas considéré tout au moins comme *fabrique* ou *usine* ne pourrait l'être que comme *maison d'habitation*. A ce dernier titre, ce ne serait pas une déduction du tiers, mais une déduction du quart seulement qu'il pourrait réclamer, et cela en vertu de l'article 82 de la même loi.

Il est certain qu'en général ces termes de *manufacture, fabrique* ou *usine* servent à désigner d'une manière particulière les seuls établissements où les produits sont obtenus par le travail des *agents mécaniques*, ou sont dus *à la main* de l'homme. C'est ainsi que le Conseil d'Etat a considéré un *abattoir* comme devant, à titre de manufacture et d'usine, profiter de la déduction du tiers[1], tandis qu'il n'a accordé que la déduction du quart à un *théâtre*, par le motif qu'on ne peut pas regarder un établissement de cette sorte comme une manufacture ou une usine[2].

628. La contribution foncière ne porte, par sa nature même, que sur les établissements reposant sur le sol et ne faisant qu'un avec lui; aussi, primitivement, était-il décidé qu'elle n'était pas due pour les moulins à nef et autres établissements industriels exploités sur bateaux[3]. Mais le législateur a fini par venir au secours de l'impôt; une loi de finances des 18-22 juillet 1836 porte : « Art. 2. Les lois qui régissent les contributions foncière et des portes et fenêtres sont applicables aux bains et moulins sur bateaux, aux bacs, bateaux de blanchisserie et autres de même nature, lors même qu'ils ne sont point construits sur piliers ou pilotis et qu'ils sont seulement retenus par des amarres. »

[1] Conseil d'Etat, 19 juillet 1837 (Tessier, concessionnaire de l'abattoir de Bordeaux); *id.*, 6 juin 1844 (Pérabon).

[2] Conseil d'Etat, 11 mai 1838 (propriétaires du théâtre des Variétés, à Bordeaux); *id.*, 18 mars 1857 (propriétaires du Gymnase-Dramatique). — *Contrà*, Brun, *Manuel des Conseillers de préfect.*, t. Ier, p. 519, à la note.

[3] Conseil d'Etat, 28 juillet 1819 (Reybaud); *id.*, 19 janvier 1836 (Bresson).

629. Aux termes de l'article 88 de la loi du 3 frimaire an VII, « les maisons, les fabriques et les manufactures, forges, moulins et autres usines nouvellement construits ne seront soumis à la contribution foncière que la troisième année après leur construction. Le terrain qu'ils enlèvent à la culture continuera d'être cotisé jusqu'alors comme il l'était avant. Il en sera de même pour tous autres édifices nouvellement construits et reconstruits; le terrain seul sera cotisé pendant les deux premières années. »

630. Si l'exemption ne portait que sur les établissements nouvellement construits, l'application en serait des plus faciles; mais elle s'étend également à ceux qui viennent d'être reconstruits, et là commencent les difficultés. A celui qui réclame l'exonération de l'impôt foncier pour une usine qu'il dit avoir reconstruite, l'administration peut objecter qu'il n'y a pas eu reconstruction, mais simplement réparation; et c'est là une objection sérieuse, car des réparations, quelque grosses qu'elles soient, ne donneraient pas droit à l'exemption.

Comment donc distinguer le cas de reconstruction de celui de réparation ? Par cette circonstance, évidemment, qu'avant les travaux aucune partie *essentielle* de l'usine n'était intacte, de telle sorte que, sans les travaux, cette usine fût restée improductive[1]. Ce n'est donc pas seulement la réfection de l'édifice, mais encore celle du moteur, ou du système mécanique, qui, dès qu'il s'agit d'un établissement de l'industrie, constitue une reconstruction. Le moteur, le mécanisme, étant ce qui donne à un fonds le caractère industriel, sont essentiellement partie de ce fonds.

C'est à compter du 1er janvier qui suit l'achèvement de la construction ou de la reconstruction que courent les deux années pendant lesquelles l'établissement se trouve exonéré

[1] Conseil d'État, 15 octobre 1826 (Boudousquié).

de l'impôt [1]. Il importe donc encore de savoir à quels signes on reconnaîtra que la construction ou la reconstruction est terminée.

Point de difficulté pour un édifice ordinaire ; dès qu'il est habitable, il est réputé être complet. Mais il faut autre chose pour une usine. Une usine n'est pas destinée à l'habitation, elle a pour objet de donner des produits industriels ; elle n'est donc pas achevée tant que son mécanisme n'a pas été complétement posé et n'est pas en état de fonctionner d'une manière *productive* pour son propriétaire [2]. C'est là une condition d'autant plus indispensable, qu'aux termes des articles 2 et 87 précités dans la loi de frimaire an VII, le *revenu* des propriétés est l'unique base de l'impôt foncier. Il a été jugé, par exemple, que le fonctionnement d'une usine à titre d'essai, et par le fait de l'entrepreneur voulant arriver à la réception de l'œuvre et à la prise de possession par le propriétaire, n'était pas un indice d'achèvement des travaux, et ne pouvait servir de point de départ au délai de deux années, après lequel seulement l'impôt était dû [3].

Lorsqu'il s'agit d'un établissement dont la construction ou la reconstruction s'opère par parties, de telle sorte que les divers ateliers dont il se compose entrent en activité successivement et au fur et à mesure de leur achèvement, l'administration a le droit de constater, pour chacune de ces parties, le moment de cet achèvement, en vue de faire courir le délai à la suite duquel la contribution foncière viendra la frapper proportionnellement au revenu imposable qu'elle sera susceptible de donner [4].

631. Est-on fondé à réclamer, aux termes de l'article 88

[1] Conseil d'Etat, 6 décembre 1844 (Blanchard des Rosiers).
[2] Conseil d'Etat, 30 mars 1844 (Ronnelle).
[3] Conseil d'Etat, 6 décembre 1844 (Blanchard des Rosiers).
[4] Conseil d'Etat, 24 décembre 1818 (Pagès).

précité, l'exemption de l'impôt pour un moulin à vent que l'on fait démolir, puis reconstruire immédiatement à quelques mètres de distance et avec les mêmes matériaux?

Dans une espèce où la question se présentait, l'administration des contributions directes se prononçait pour la négative. « On ne peut, disait-elle, considérer un moulin de cette sorte, simple construction en bois, transporté presque d'une pièce d'un emplacement sur un autre, comme un édifice nouvellement construit ou reconstruit; c'est plutôt une machine, un appareil simplement transporté d'un point sur un autre, sans frais du moins appréciables, et qui ne peuvent être comparés à ceux que le législateur a pris en considération, en accordant une immunité temporaire d'impôt aux constructions nouvelles. »

Mais quelque spécieux qu'il puisse être, ce raisonnement ne saurait se soutenir en présence des termes de la disposition précitée, qui, parmi les usines qu'elle exempte de la contribution, lorsqu'elles viennent d'être construites ou reconstruites, cite expressément les *moulins*; ce qui comprend évidemment même ceux dont le bois forme la substance.

En admettant, d'ailleurs, avec l'administration, que les moulins à vent ne soient que des machines, parce qu'ils peuvent se démonter pièce à pièce, on en arriverait, tout au plus, à cette conséquence dont certainement elle ne prétend pas poursuivre l'application, qu'ils doivent être rangés dans la classe des meubles, et exonérés absolument de la contribution foncière.

Au reste, le système de l'administraion des contributions directes a été repoussé par le Conseil d'Etat[1].

Complétons ce qui regarde l'assiette de l'impôt sur les fonds industriels par deux remarques relatives, la première aux usines hydrauliques, la seconde aux exploitations de gîtes minéraux.

[1] Conseil d'Etat, 29 juin 1850 (Defrémont).

632. Pour les usines hydrauliques, l'impôt ne frappe pas seulement sur les bâtiments et constructions, il porte encore sur les canaux d'amenée et de fuite. On lit dans la loi du 3 frimaire an VII : « Art. 104. Les canaux destinés à conduire les eaux à des moulins, forges ou autres usines..., seront cotisés, mais à raison de l'espace seulement qu'ils occupent et sur le pied *des terres qui les bordent.* »

Nonobstant la base d'évaluation ainsi déterminée, l'administration a manifesté l'intention ultérieure d'en prendre arbitrairement une autre. Dans un Règlement général sur la confection du cadastre, qu'elle rédigea en 1811, et qu'elle a intitulé : *Recueil méthodique*, elle prétendit que les canaux dont il s'agit devaient être cotisés « sur le pied *des terres de première qualité.* »

Plus tard, intervinrent les lois de finances de 1814 et de 1816 portant : « Les lois et *règlements* sur le cadastre continueront d'être exécutés. »

L'administration en voulut conclure que l'article 104 de la loi de l'an VII se trouvait dès lors remplacé par la disposition plus nouvelle du *Recueil méthodique.*

Mais le Conseil d'Etat a condamné cette prétention ; et, par arrêt du 20 février 1835, il a décidé « que les canaux d'amenée et de fuite d'un moulin, ou de toute autre usine hydraulique, ne doivent être imposés, et, par conséquent, classés que sur le pied des terres qui les bordent, ainsi que le veut l'article 104 ci-dessus, sans égard pour la disposition contraire de l'article 387 du Règlement général sur le cadastre, qui prescrit de les imposer sur le pied des meilleures terres labourables. »

Il faut, d'ailleurs, observer qu'ici l'impôt est bien moins dû par le propriétaire du terrain sur lequel coulent les eaux du canal, que par celui qui a la jouissance des eaux, ne fût-ce qu'à titre de servitude d'aqueduc. En disant qu'un canal serait

cotisé « à raison seulement de l'espace qu'il occupe, » la loi a voulu montrer que c'est le canal lui-même qui est frappé par l'impôt et non le terrain qui lui sert de lit ; de telle sorte que ceux qui ont la jouissance des eaux coulant dans ce lit sont précisément les contribuables désignés par la loi [1].

633. Relativement aux gîtes minéraux, la loi de frimaire an VII contient les dispositions suivantes : « Art. 75. Lorsqu'un terrain sera exploité en tourbière, on évaluera, pendant les dix années qui suivront le commencement du tourbage, son revenu au double de la somme à laquelle il était évalué l'année précédente. — Art. 76. Il sera fait note, sur chaque rôle et matrice de rôle, de l'année où doit finir ce doublement d'évaluation. Après ces dix années, ces terrains seront cotisés comme les autres propriétés. — Art. 81. Les mines ne seront évaluées qu'à raison de la superficie du terrain occupé pour leur exploitation et sur le pied des terrains environnants. Il en sera de même pour les carrières. »

Il a été jugé, pour ce qui concerne les tourbières, que les entailles abandonnées, improductives et isolées des marais tourbeux où se continue l'extraction de la tourbe, ne peuvent être imposées comme tourbières, mais seulement comme terrains ne donnant aucun produit [2].

634. Bien qu'il n'y ait rien qui soit particulier à notre matière dans le mode d'après lequel l'usinier réclame contre l'impôt dont ses fonds sont frappés, nous croyons devoir y consacrer quelques lignes. En agissant ainsi, nous obéissons bien moins à la logique de notre sujet, qu'au désir que nous avons de réunir dans ce livre la plus grande somme possible de notions utiles aux propriétaires d'établissements industriels.

Comme tout autre contribuable, l'usinier peut avoir à former soit une demande en décharge ou en réduction, soit une

[1] Conseil d'Etat, 5 mai 1831 (Moyroux).
[2] Conseil d'Etat, 30 mai 1834 (commune de Daours).

demande en remise ou en modération de la taxe. On sait, d'ailleurs, qu'on réclame *décharge*, quand on estime que la contribution n'est pas due; *réduction*, quand on pense que la taxe, calculée d'après un revenu imposable exagéré, a été portée à un chiffre trop élevé; *remise* ou *modération*, quand l'impôt, étant bien réellement dû et n'étant évalué qu'à sa juste valeur, il se trouve que le contribuable a, dans le cours de l'exercice, perdu tout ou partie de ses facultés imposables.

Il y a lieu de demander décharge, lorsque, par exemple, l'établissement, venant d'être construit ou reconstruit depuis moins de deux ans, se trouve dans le cas d'exemption dont nous avons parlé quelques pages plus haut; lorsque la propriété, imposée à titre d'*usine*, a perdu, dès avant l'ouverture de l'exercice, cette qualité, soit que ses forces motrices aient été supprimées, soit que la fermeture en ait été ordonnée par l'autorité, soit, enfin, que les parties essentielles de l'établissement, telles que moteurs, appareils, etc., en soient délabrées au point de ne plus fonctionner [1]. Quand, par l'effet de ces diverses causes, une usine a perdu son caractère industriel, il n'y a plus que des constructions qui, suivant les circonstances, doivent être cotisées seulement comme maisons d'habitation ou édifices ruraux [2].

Parlons maintenant de la demande en réduction. Les établissements industriels consistent tous, plus ou moins, en propriétés bâties. Or, il ne faut pas oublier qu'à l'opposé de ce qui est prescrit relativement aux propriétés non bâties, dont on ne peut continuellement contester le revenu imposable, tel qu'il a été porté en la matrice cadastrale, on est, au contraire, en ce qui concerne les propriétés bâties, admis chaque année à

[1] Conseil d'Etat, 30 novembre 1852 (Girardey).

[2] Conseil d'Etat, 17 février 1813 (Carvillon-Destillières); id., 1er mai 1846 (Tib...)

discuter le chiffre du revenu qui a servi de base à la taxe foncière [1]. Le motif de cette différence est facile à saisir. Pour les propriétés de la dernière sorte, le revenu imposable est, plus que pour toutes autres, susceptible de subir d'une année à l'autre des variations notables et brusques. Il n'en est pas absolument ainsi pour les propriétés non bâties, et à moins de catastrophes qui viendraient à les faire disparaître, elles donnent des revenus à peu près constants. Il s'ensuit qu'à titre de propriétés bâties, les établissements industriels peuvent toujours être, à chaque exercice, l'occasion d'une réclamation contre l'évaluation du revenu imposable qui leur est attribué. Cette évaluation fût-elle la même que celle des années précédentes, on serait encore recevable à prétendre qu'elle eût dû subir une diminution à raison de ce que le revenu de l'établissement ne serait plus aussi élevé que par le passé. Cette diminution, en effet, est de droit pour le cas où l'amoindrissement du revenu serait établi. Dans une espèce où l'on réclamait au sujet d'un moulin à farine, le Conseil d'Etat accueillit la demande en réduction, par le motif qu'il « résultait de l'instruction que la création d'un autre moulin dans la commune avait diminué d'un tiers le revenu de l'usine du requérant [2]. » Il s'est également montré favorable au réclamant dans une autre espèce, où il était prouvé que le dépérissement et la dégradation d'une usine métallurgique avaient suivi, pendant plusieurs exercices, une marche progressive, et où une réduction proportionnelle était demandée pour chacun de ces exercices [3].

Quant aux demandes en remise ou en modération de taxe, elles sont suffisamment motivées, lorsque, dans le cours de

[1] Articles 37, 38, loi du 15 septembre 1807. — Conseil d'Etat, 27 août 1854 (dame de Choiseul-d'Aillecourt).

[2] Conseil d'Etat, 29 juillet 1847 (Desmichels). CONF. *id.*, 22 février 1821 (princes d'Arenberg).

[3] Conseil d'Etat, 19 mars 1845 (Paillot).

l'exercice, l'établissement cesse d'être exploité, ou, du moins, donne des produits moindres, par suite de chômages forcés, d'inondations, d'incendies, de suppression, ou même de démolition volontaire.

Il nous reste à indiquer, en ce qui concerne ces diverses demandes, la voie à suivre pour les faire valoir et l'instruction à la suite de laquelle elles sont répondues.

Les demandes de la première sorte, c'est-à-dire celles en décharge ou en réduction, sont fondées, nous l'avons dit, sur le droit qu'a tout citoyen de n'être taxé que s'il a un revenu imposable et en proportion seulement de ce revenu; elles rentrent dès lors dans la classe des réclamations contentieuses et appartiennent par cela seul à la juridiction des Conseils de préfecture. Cette attribution est d'ailleurs confirmée par l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII, ainsi conçu : « Le Conseil de préfecture prononcera sur les demandes des particuliers tendant à obtenir la décharge ou la réduction de leur cote de contributions directes. »

La réclamation, écrite sur papier timbré, doit, dans les trois mois de la publication du rôle, être adressée au sous-préfet de l'arrondissement. Elle serait tardive et non recevable si plus de trois mois s'étaient écoulés depuis cette publication. Elle serait également non recevable si le requérant n'y joignait pas la quittance des termes échus.

L'instruction qui intervient sur la réclamation a ses règles toutes tracées dans les articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 floréal an VIII, où nous lisons : « Le sous-préfet enverra la réclamation au contrôleur. Ce dernier prendra l'avis des répartiteurs de la commune, lesquels le donneront dans la décade. S'ils conviennent de la justice de la réclamation, il en dressera un procès-verbal, qu'il fera passer au sous-préfet; celui-ci, après avoir donné son avis, enverra le tout au préfet, qui prendra l'avis du directeur, et le Conseil de préfecture pro-

noncera la réduction[1] de la cote. Le montant de la réduction sera réimposé sur les autres propriétaires. Si les répartiteurs ne conviennent pas de la surtaxe, deux experts seront nommés, l'un par le sous-préfet et l'autre par le réclamant. Les experts se rendront sur les lieux avec le contrôleur ; et en présence des deux répartiteurs et du réclamant, ou de son fondé de pouvoir, ils vérifieront les revenus, objets de la cote du réclamant, et des autres cotes prises ou indiquées par le réclamant pour comparaison, dans le rôle de la contribution foncière de la même commune. »

Les frais de vérification et d'expertise sont à la charge du réclamant ou de la commune, selon que la réclamation est rejetée ou admise[2].

Les décisions des Conseils de préfecture, en cette matière comme en toutes autres, peuvent être déférées sur appel au Conseil d'Etat.

Terminons par quelques mots sur la marche à suivre pour les demandes en remise ou en modération. Ces demandes, nous l'avons dit plus haut, ne sont point fondées sur un droit, puisqu'elles interviennnent alors que la dette envers l'Etat n'est contestée ni dans son assiette, ni dans sa quotité, et qu'elles tendent simplement à obtenir de celui-ci, par des motifs d'équité, le remboursement facultatif de ce qui a dû ou doit lui être payé. Ici, il n'y a donc rien de contentieux, et, dès lors, la décision à prendre appartient au préfet. La loi précitée de floréal an VIII trace, au surplus, la marche de l'instruction dans ses articles 24 et suivants. La pétition, remise au sous-préfet, est renvoyée au contrôleur qui se transporte sur les lieux, vérifie les faits en présence du maire, constate la quotité de la perte, des revenus fonciers ou des facultés mobilières du réclamant ; il en dresse procès-verbal et le transmet

[1] Ceci est également applicable aux demandes en décharge.
[2] Articles 17 et suiv., loi du 24 floréal an VIII.

au sous-préfet. Celui-ci le fait parvenir avec son avis au préfet qui, avant de statuer, prend lui-même l'avis du directeur des contributions. C'est à la fin de l'année que le préfet fait, entre les contribuables dont les réclamations lui paraissent fondées, la distribution des sommes mises à sa disposition pour être accordées à titre de remise ou de modération d'impôts.

DEUXIÈME SECTION.

ASSUJETTISSEMENT DES ÉTABLISSEMENTS A LA CONTRIBUTION DES PORTES ET FENÊTRES.

635. Assiette de la contribution des portes et fenêtres sur les établissements industriels : lois des 4 frimaire an VII et 18 juillet 1836.

636. Exemption en faveur des manufactures : loi du 3 germinal an XI.

637. Dans le silence de la loi qui n'a ni déterminé ni défini les établissements qu'elle a entendu favoriser à titre de manufactures, il y a lieu, le cas échéant, de se référer aux conditions dans lesquelles chacun de ces établissements fonctionne.

638. De la nature des travaux exécutés dans un établissement; on ne peut comprendre dans la classe des manufactures les usines où le travail de l'homme n'est que secondaire, et dont les produits sont dus principalement à l'action des éléments.

639. Du nombre des ouvriers employés dans les établissements où le travail de l'homme est prédominant; est-ce uniquement du nombre plus ou moins grand de ces ouvriers qu'il faut faire dépendre l'exemption ou l'assujettissement de ces établissements?

640. De ceux de ces établissements où, quel que soit le nombre des ouvriers employés, les exigences du travail et de l'industrie nécessitent une masse d'air et de jour plus considérable qu'il n'en faut pour les besoins habituels de la vie et du travail ordinaire.

641. Des réclamations relatives à la contribution des portes et fenêtres.

---

635. En principe, la contribution des portes et fenêtres frappe les ouvertures de toute propriété bâtie, à quelque

usage qu'elle soit affectée : « Cette contribution, porte l'a cle 2 de la loi du 4 frimaire an VII, est établie sur les po et fenêtres, donnant sur les rues, cours et jardins, des b ments et usines, sur tout le territoire de la République. »

Il ne saurait entrer dans notre plan d'exposer les rè constitutives de cette contribution et comment la taxe opère selon certains tarifs gradués d'après le chiffre d population des communes où elle est mise en recouvrem Ces règles générales sont connues ou du moins peuvent facilement apprises par tout contribuable : ce qui seul p ici faire l'objet d'une exposition utile, ce sont les rapp particuliers de cet impôt avec les établissements industri

Nous ferons donc remarquer, tout d'abord, que cette cha publique ne frappait à l'origine que ceux de ces établi ments qui, reposant sur le sol, étaient immeubles par l nature. Mais elle a été ensuite rendue applicable, en mê temps que l'impôt foncier, aux établissements placés bateaux, par la loi de finances du 18 juillet 1836, dont p haut nous avons reproduit les termes.

La contribution des portes et fenêtres est due aussitôt le bâtiment ou l'usine est achevée. Le législateur n'a accordé, pour cette taxe, l'immunité temporaire qu'il a é blie relativement à l'impôt foncier [1], lequel, nous l'avons n'est dû, sur les propriétés bâties, qu'après deux année partir de leur construction ou de leur reconstruction. Ici do dès le premier exercice qui suit la construction ou la reco struction complète d'une usine, l'impôt des portes et fenêt peut être exigé.

Nous nous référons d'ailleurs, pour ce qui concerne indices de l'achèvement d'une usine, aux explications q nous avons déjà données à l'occasion de l'impôt foncier [2].

[1] Conseil d'Etat, 11 janvier 1853 (demoiselle Harivel).
[2] V. n. 630.

636. Par cela que la loi de l'an VII soumettait à la contribution des portes et fenêtres toutes les propriétés bâties et les usines, on peut dire que nul établissement, à quelque industrie qu'il fût affecté, ne pouvait y échapper, puisque, dans tous les cas, il rentrait dans la classe des unes ou des autres. Telle était la situation, quand vint la loi des finances du 3 germinal an XI qui, dans son article 19, disposa en ces termes : « Les propriétaires de *manufactures* ne seront taxés que pour les fenêtres de leurs habitations personnelles et de celles de leurs concierges et commis. En cas de difficultés sur ce que l'on doit considérer comme manufactures, il y sera statué par le Conseil de préfecture. »

Examinons immédiatement la portée de l'exemption que cette loi est ainsi venue créer.

637. On a quelquefois essayé de soutenir qu'en s'exprimant comme il l'a fait, le législateur avait voulu accorder une immunité générale à tous les établissements industriels ; que ces établissements, quels qu'ils fussent, se trouvaient compris sous la dénomination de *manufacture* employée dans la loi de l'an XI, de même qu'ils étaient tous désignés par le terme d'*usine* dont s'était servi la loi de l'an VII. Manufacture, usine, fabrique, disait-on, ce sont là, pour le législateur, des dénominations génériques, et l'on en donnait les preuves suivantes : 1° La loi du 1er brumaire an VII, sur la contribution des patentes, répute, article 32, « fabricants ou manufacturiers tous ceux qui convertissent des matières premières en des objets d'une autre forme ou qualité, soit simple, soit composée ; » 2° l'article 64 de la loi du 25 mars 1817, disposant également au sujet des patentes, semble mettre sur la même ligne les manufactures et les tanneries, blanchisseries et papeteries, « et tous autres établissements industriels, tels qu'ils sont définis par l'article 32 de la loi du 1er brumaire an VII ; » 3° une instruction ministérielle du 30 mars 1831

porte qu'on doit entendre par manufacture ou fabrique et tous les établissements industriels, tels qu'ils sont définis par les deux lois précitées. »

Mais c'est là un système inadmissible. La loi de germinal an XI ne s'est référée à aucune autre disposition législative ayant pour objet de définir ce qu'il faut entendre par le terme de *manufacture ;* elle n'a point posé de règles pour déterminer ceux de ces établissements qui mériteraient ce titre, et desquelles les tribunaux administratifs ne pourraient s'écarter. Loin de là, elle leur a confié à ce sujet le droit le plus absolu, le plus complet d'appréciation. La détermination des établissements qu'elle a prétendu favoriser, à titre de manufacture, n'est donc jamais une question de droit; c'est surtout et avant tout une question de fait, et c'est d'après les circonstances de chaque espèce qu'elle doit être décidée : telle est, avec raison, la doctrine constante du Conseil d'Etat : « Considérant qu'aux termes de l'article 2 de la loi du 4 frimaire an VII, les ouvertures des usines sont nommément assujetties à la contribution des portes et fenêtres; que l'article 19 de la loi du 4 germinal au XI, en déclarant que les propriétaires de manufactures ne seront taxés que pour les fenêtres de leurs habitations personnelles et celles de leurs concierges ou commis, ne s'est point référé, pour ce qu'on doit entendre par manufacture, à la définition donnée par la loi des patentes; que le caractère d'usine ou de manufacture ne peut être déterminé que par *la nature des travaux* exécutés dans les établissements industriels[1]... »

638. C'est, en effet, la nature du travail auquel on se livre dans un établissement industriel qui, d'après les idées et les définitions généralement admises, donne à cet établis-

[1] Conseil d'Etat, 7 février 1845 (Rousseau). — Conf., *id.*, 29 janvier 1847 (Schwebelen); *id.*, 10 mai 1851 (Guilhal).

sement le caractère de *manufacture* et qui le sépare de la classe des *usines* proprement dites : nous l'avons fait remarquer dans nos prolégomènes[1]. Là où c'est de la main de l'homme que sortent les produits fabriqués, il y a une manufacture : l'étymologie du mot l'indique suffisamment. Mais il n'y a qu'une usine là où les produits sont dus principalement au travail des éléments ; là où ces produits doivent leur forme ou leurs qualités à l'action des appareils fonctionnant à l'aide du vent, des eaux, du feu, de la vapeur, des agents chimiques.

Entendons-nous bien, toutefois ; nous n'enseignons point que le fonctionnement d'un moteur hydraulique ou à vapeur, que l'emploi des éléments dans un établissement suffit pour faire de cet établissement une usine plutôt qu'une manufacture ; nous disons seulement que c'est la circonstance que les produits y sont dus *plutôt* à l'action des éléments qu'à celle de l'homme, qui distingue l'usine de la manufacture.

Dans une filature, notamment, dans des ateliers de tissage, c'est le doigt, c'est l'œil de l'ouvrier qui sont les agents principaux. Le métier peut être mis en mouvement par la vapeur ou le récepteur hydraulique : qu'importe? ce n'en est pas moins la main de l'homme qui dirige sur le métier la marche des fils de lin, de coton, de soie, et qui les fait se placer dans la disposition voulue pour en obtenir le produit désiré. Or, c'est à cela que, malgré la présence du moteur, se reconnaît le caractère de la manufacture[2].

Dans une fonderie, au contraire, nous voyons bien un grand nombre d'ouvriers se livrer à des travaux manuels d'une certaine importance : ainsi, ils apprêtent des moules ; ils apprêtent la fonte ; mais ce n'est là qu'une préparation à

[1] V. n. 2.
[2] Conseil d'État, 28 janvier 1848 (Valdelièvre) : *id.*, 31 mai 1849 (Descat-Crouzet).

la production ; ce n'est pas l'action même de produire. C'est au feu qui mettra la lave en fusion et qui lui fera prendre l'empreinte du moule, que cette action est réservée. Ici, le feu est l'agent principal, l'homme ne lui est que subordonné : il y a donc une usine [1].

Une imprimerie même aurait le caractère d'usine, si les produits en étaient dus à la presse mécanique [2]. La page composée, cette œuvre de la main, de l'intelligence du typographe, n'est rien encore d'elle-même ; elle n'aura d'existence industrielle, commerciale ; en un mot, elle ne sera devenue un produit que par l'action de cette presse qui en aura fait une page imprimée.

Voilà donc, pour l'exemption accordée aux *manufactures* par la loi de l'an XI, une première élimination à effectuer; c'est celle de tous les établissements où, relativement à la production, le travail des éléments est prédominant, et où celui de l'homme n'est que secondaire et subordonné.

C'est ainsi que la jurisprudence a refusé le bénéfice de l'exemption et par conséquent la qualité de manufacture, non-seulement aux fonderies et aux imprimeries, mais encore aux établissements suivants, que la nature des travaux qui y sont effectués range parmi les usines : les moulins à blé et minoteries, les moulins à kaolin, les ateliers à battre et peigner le chanvre, mus par l'eau, le vent ou la vapeur [3] ; les féculeries, papeteries, blanchisseries, employant les mêmes moteurs ou les agents chimiques [4]; les fabriques de café-chicorée, où les produits sont torréfiés, puis moulus par une machine

[1] Conseil d'Etat, 29 janvier 1847 (Vivaux) ; *id.*, 15 février 1848 (Colas).

[2] Conseil d'Etat, 28 juin 1848 (Perreymond).

[3] Conseil d'Etat, 30 décembre 1841 (Haren); *id.*, 20 janvier 1843 (de Bridieu); *id.*, 26 avril 1844 (Fort); *id.*, 22 juin 1848 (Noiret); *id.*, 6 mai 1857 (Alluaud).

[4] Conseil d'Etat, 2 mai 1845 (Vaussen) ; *id.*, 12 juin 1845 (Solignac); *id.*, 10 mai 1851 (Guibal) ; *id.*, 11 novembre 1852 (de Digoine).

à vapeur[1]; les fabriques et les raffineries de sucre, soit que la dissolution, la cuite, le séchage du sucre s'y opèrent au moyen du feu et des machines à vapeur[2], soit que les agents chimiques y soient employés pour y dépouiller le suc des matières colorantes[3]; les fabriques de sel, de produits chimiques, les brasseries, les tuileries et poteries, dont les résultats sont obtenus au moyen du feu[4]; les ateliers de mécaniciens, les fabriques de broches et canelets par procédés mécaniques[5], etc.

Mais, d'autre part, le Conseil d'Etat a placé au rang des établissements où la main d'œuvre l'emporte sur l'action des éléments, les carrosseries[6], les fabriques d'effilochage, de peluches, de lacets[7], les fabriques d'horlogerie[8], etc.

Il a placé dans la même catégorie, mais avec moins de raison, une fabrique de conserves alimentaires par la dessiccation et la compression des substances[9], et un établissement pour la décoration de la porcelaine blanche, où fonctionnaient vingt et un fours ou mouflets pour fixer par l'action du feu les couleurs sur la porcelaine[10].

Il est d'autres établissements, d'un caractère mixte, pour le classement desquels il a montré une certaine indécision : c'est ainsi qu'il a rangé les teintureries, tantôt parmi les

[1] Conseil d'Etat, 18 mars 1857 (Bériot).

[2] Conseil d'Etat, 12 janvier 1844 (Dufournel); *id.*, 1er juin 1853 (Grandval).

[3] Conseil d'Etat, 5 janvier 1847 (Etienne et Say); *id.*, 20 avril 1848 (Lecarpentier).

[4] Conseil d'Etat, 9 février 1844 (Rouët); *id.*, 23 août 1845 (Vachia); *id.*, 20 février 1846 (Vankersschaver); *id.*, 21 mai 1847 (Noël).

[5] Conseil d'Etat, 30 mars 1844 et 12 juin 1845 (Tholozan); *id.*, 15 mai 1857 (Lemaire).

[6] Conseil d'Etat, 11 février 1857 (Clicquennois).

[7] Conseil d'Etat, 24 mars 1849 (Tamet); *id.*, 13 décembre 1854 (Martin et Casimir); *id.*, 11 février 1855 (Marcot).

[8] Conseil d'Etat, 14 décembre 1853 (Delépine et Cauchy).

[9] Conseil d'Etat, 18 juin 1856 (Prélard).

[10] Conseil d'Etat, 15 mai 1857 (Haviland).

usines[1], tantôt parmi les établissements que distingue la prédominance de la main-d'œuvre[2].

Enfin, en ce qui concerne les tanneries, le Conseil d'Etat a toujours refusé de leur reconnaître un caractère d'où pût résulter pour elles l'exemption de l'impôt, mais sans jamais poser de principe absolu, et en se fondant simplement sur les résultats de l'instruction[3].

659. Mais l'élimination des usines n'est évidemment pas la seule à faire du nombre des établissements que la loi de l'an XI a prétendu favoriser à titre de manufactures.

En général, il ne suffit pas que les produits d'un établissement soient principalement dus à la main de l'homme, pour que cet établissement mérite la qualification de *manufacture*. Il faut, en outre, que ces produits soient obtenus dans de notables proportions, et que l'entreprise comporte un nombre d'ouvriers assez considérable. Lorsqu'il en est autrement, les établissements et les ateliers, alors même qu'ils sont affectés au travail manuel, ne reçoivent que le nom de *fabriques*. Ces notions, comme celles sur les usines, se trouvent dans nos prolégomènes.

Cela posé, doit-on encore retrancher de la classe des établissements exemptés de l'impôt tous ceux qui, n'étant exploités que dans des proportions assez restreintes, ne sont que des *fabriques*, dans le sens ordinaire du mot?

L'affirmative semble résulter d'un grand nombre d'arrêts du Conseil d'Etat, qui, après avoir dit que la qualité de manufacture doit s'apprécier d'après la nature des travaux exécutés dans l'établissement, ajoutent qu'elle s'apprécie

[1] Conseil d'Etat, 14 décembre 1850 (Boullier); *id.*, 4 juillet 1857 (Bulard).

[2] Conseil d'Etat, 31 mars 1849 (Descat).

[3] Conseil d'Etat, 28 mai 1845 (Boyer); *id.*, 20 mars 1846 (Barres); *id.*, 31 mars 1847 (Bernard); *id.*, 15 février 1848 (Deschamps et Raulin); *id.*, 18 décembre 1854 (Paschal).

également *d'après le nombre d'ouvriers* qui y sont employés[1].

Comme on le voit, la jurisprudence aboutit, en définitive, à ceci : à la nature des travaux, elle reconnaît les *usines* d'avec les établissements où le travail s'opère principalement par la main de l'homme ; puis, parmi ces établissements, elle prétend, en se basant sur le nombre des ouvriers employés, distinguer les établissements qui ne méritent que le nom de *fabriques*, de ceux qui, au contraire, doivent être qualifiés de *manufactures*, et c'est à ces derniers seulement qu'elle applique le bénéfice de la loi de l'an XI, en le refusant à tous les autres.

Il y a là matière à quelques observations.

Nous comprenons parfaitement la valeur juridique de la distinction qui s'appuie sur la nature du travail. Entre le travail mécanique et le travail manuel, il existe une différence matérielle qu'il n'est pas impossible de définir et de saisir. Mais nous ne pouvons en dire autant de la distinction fondée sur le nombre des ouvriers. C'est, à notre sens, une base bien vague et qui prête indéfiniment à la fantaisie et à l'arbitraire du juge. Quel est le chiffre, en effet, qui, pour le nombre des ouvriers employés, formera le zéro de l'échelle, au-dessus duquel il y aura une manufacture, au-dessous duquel il n'y aura qu'une fabrique?

Nous voyons, par exemple, que, dans certaines espèces, le Conseil d'État a refusé le titre de manufacture à des établissements dont il n'était pas nié, d'ailleurs, que la production fût toute manuelle, tels qu'une filature de cocons, une fabrique de tissus, qui employaient chacune de vingt-cinq à trente ouvriers[2]; une fabrique de maroquins qui en avait de seize à

[1] Conseil d'Etat, 10 mai 1851 (Guibal); *id.*, 14 décembre 1853 (Delépine et Cauchy); *id.*, 21 février 1856 (Marcet).

[2] Conseil d'Etat, 9 mars 1853 (Pellegrin); *id.*, 2 décembre 1858 (Kœnig).

vingt[1]; un atelier de tissage qui en avait de douze à quinze[2]. Mais nous voyons également que, d'autre part, il a reconnu le caractère de manufacture à une fabrique de flanelle et à une moulinerie de soie occupant vingt-cinq ouvriers[3]; à des fabriques de papiers peints et de toiles cirées en employant vingt[4]; enfin, à une faïencerie dont les ouvriers n'étaient pas plus que quatre[5].

Or, il n'y a aucun inconvénient à ce que, dans le langage habituel, on qualifie de fabrique un établissement digne du nom de manufacture, et réciproquement. Mais cela devient sérieux dans le langage juridique, car selon qu'on intervertit la qualification légale à laquelle a droit cet établissement, on l'assujettit injustement à l'impôt, ou on l'en exonère à tort, de telle sorte que c'est ou l'industrie ou le fisc qui se trouve frustré. Il serait donc bon, dans l'intérêt de l'un ou de l'autre, d'arriver à une idée plus précise et assez exacte de ce qu'a réellement voulu le législateur de l'an XI en exemptant les manufactures de l'impôt des portes et fenêtres. C'est ce qui, d'ailleurs, n'a rien de difficile, ni de bien transcendant; et nous allons l'essayer en quelques mots.

640. Les établissements industriels se présentent dans l'une des deux circonstances suivantes: la nature des produits qu'on y fabrique, et du travail manuel qui donne à ces produits leur forme et leur qualité, le nombre d'ouvriers employés, ne nécessitent pas, pour le local, une quantité d'ouvertures plus grande que ne l'exigent, d'ailleurs, les besoins, les occupations ordinaires de la vie; ou bien il en est autrement, et la production, le travail, l'agglomération des ouvriers, y

[1] Conseil d'Etat, 13 décembre 1854 (Paschal).
[2] Conseil d'Etat, 10 septembre 1845 (Maraval).
[3] Conseil d'Etat, 22 février 1844 (Ferry-Barthélemy); *id.*, 31 juillet 1856 (Lacombe).
[4] Conseil d'Etat, 21 mai 1847 (Vandenbulck); *id.*, 11 janvier 1853 (Eymès).
[5] Conseil d'Etat, 22 juin 1848 (Bancourt).

sont de telle sorte qu'il faut aux ateliers une masse d'air plus considérable, plus fréquemment renouvelée, un jour plus éclatant, plus pur, plus complet, que cela n'est nécessaire dans les conditions habituelles. Or, la loi qui, en établissant la contribution des portes et fenêtres, a voulu, pour ainsi parler, faire payer aux citoyens l'air et le jour indispensables à la vie, a trouvé qu'il serait trop dur de faire payer, en outre, à quelques-uns d'entre eux l'emploi supplémentaire du jour et de l'air nécessités par leur travail. En conséquence, elle a prétendu exonérer du payement ce travail partout où il ne constituerait pas seulement un des éléments de la production, mais où il en serait l'agent principal. Il y a là, de sa part, en même temps qu'une prime d'encouragement donnée à l'activité directement productive, un acte d'équité : ce travail, auquel nous devons, d'une manière immédiate, les objets fabriqués, est la plus rude, comme la plus astreignante de toutes les occupations humaines. C'est un des services les plus pénibles parmi ceux qui sont dus à la société ; celle-ci ne peut pas ne pas en tenir compte.

Selon nous, c'est surtout en se plaçant à ce point de vue des exigences du travail directement productif, en ce qui concerne l'emploi qu'il a à faire de l'air et du jour, bien plus encore qu'en tenant compte du nombre d'ouvriers qui s'adonnent à ce travail, qu'on arrivera à décider si, équitablement, justement, l'établissement est digne ou non de l'exemption prononcée par la loi de germinal an XI.

C'est, au surplus, ce que, dans certaines espèces qui lui étaient soumises, a paru comprendre le Conseil d'Etat, bien qu'il ne se soit pas à ce sujet exprimé d'une manière explicite. Ainsi, nous disions, il y a un instant, qu'il avait considéré comme manufacture et exonéré à ce titre de l'impôt des portes et fenêtres une fabrique de papiers peints qui n'était exploitée que par vingt ouvriers environ. En fait,

sement était éclairé par trente-quatre ouvertures. Pour en obtenir l'affranchissement, l'usinier exposait que chez lui tout se faisait à la main ; c'est la main de l'homme qui y tendait les papiers écrus, qui les chargeait de dessins et de couleurs, qui dirigeait les pinceaux, les brosses, les cylindres, et qui, après chaque épreuve, assurait les dessiccations nécessaires. L'apposition des couleurs, la dessiccation rapide et fréquemment renouvelée des papiers nécessitaient donc, dans ses ateliers, une abondante introduction de l'air et de la lumière, un système particulier de ventilation et d'éclairage : toutes choses qui ne s'obtiennent qu'au moyen d'un très-grand nombre d'ouvertures. C'est incontestablement, concluait l'usinier, dans l'intérêt de semblables établissements qu'a été édictée l'exemption prononcée par la loi du 4 germinal an XI. Sur ces explications, le Conseil d'Etat a jugé, le 11 janvier 1853 : « qu'il résultait de l'instruction, qu'*à raison des circonstances particulières* dans lesquelles s'exécutait la fabrication que dirigeait le sieur Eymès, il y avait lieu, dans l'espèce, de considérer son établissement comme une manufacture... »

Ici, le Conseil d'Etat ne s'est pas déterminé, on le voit, à raison du nombre des ouvriers, mais par des considérations tirées des conditions spéciales dans lesquelles la production s'effectuait dans l'établissement. Une décision, ainsi motivée, rentre dans le système des idées particulières que nous venons d'exposer sur cette matière.

Nous ferons également remarquer que dans les quatre autres espèces que nous avons signalées en même temps que celle-là, et où le Conseil d'Etat a vu des manufactures, bien que le nombre des ouvriers employés fût des plus restreints [1], il s'agissait encore d'exploitations nécessitant, pour l'exécution du travail manuel et l'obtention des produits, des conditions

[1] V. n. 639, p. 236.

toutes particulières d'éclairage et de ventilation. Ainsi, c'était une fabrique de toiles cirées, une faïencerie, une fabrique de flanelle, une moulinerie de soie. Dans cette dernière espèce, notamment, l'usinier faisait observer que les établissements où l'on manipule la soie, le coton, la laine, exigent plus que tous autres un aérage complet ; que, sans cet aérage, l'atmosphère y serait bientôt saturée de particules de la substance manipulée, qui, s'absorbant par la respiration, finiraient par causer de graves ravages dans la santé des ouvriers. Bien que, dans ces espèces, le Conseil d'Etat n'ait pas, comme dans celle où il s'agissait d'une fabrique de papiers peints, exprimé qu'il se décidait à raison des circonstances spéciales de ventilation et d'éclairage exigées par l'exploitation, on doit croire cependant que ces considérations particulières ont été pour lui déterminantes.

641. La contribution des portes et fenêtres peut donner lieu, tout comme la contribution foncière, à des demandes en décharge ou en réduction, quand la taxe n'est pas due ou dépasse les proportions du tarif communal ; à des demandes en remise ou modération, lorsque les raisons qu'on a à faire valoir, sans être de nature à motiver une réclamation juridique, pourraient cependant justifier quelques ménagements de la part de l'administration[1].

Les demandes en décharge ou réduction seules sont de la compétence des Conseils de préfecture, les secondes sont livrées à l'appréciation des préfets ; nous nous référons d'ailleurs, pour les principes et les règles générales qui les régissent ici, à ce que nous avons dit plus haut des demandes relatives à l'impôt foncier.

[1] V. Dufour, t. IV, n° 137.

LIVRE II.

DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS CONSIDÉRÉS COMME OBJETS DE CONVENTIONS DU DROIT PRIVÉ.

Comme les autres propriétés foncières, les établissements in-
striels peuvent être l'objet d'actes de volonté et de conventions
glés par le droit civil, qui en transfèrent soit la propriété, soit
jouissance.

Nous ne nous occuperons ici des règles qui président à ces
es ou à ces conventions qu'autant qu'il peut en résulter une
plication spéciale aux établissements industriels.

Division du livre II en deux chapitres.

---

12. Pas plus que les autres propriétés foncières, les éta-
ements industriels ne sont hors du commerce. Ils peuvent
l'objet de tous actes de volonté, de toutes conventions,
ne seraient défendus, ni par la loi, ni par la morale, ni
'ordre public [1]. Les plus fréquents comme les plus impor-
s parmi ces actes de volonté et ces conventions sont ceux-
nt le but est la transmission, soit de la propriété, soit de
uissance seulement d'un établissement. Avons-nous be-
de dire que la propriété s'en transfère, comme celle de
autre immeuble, par vente, donation, testament, etc.,
ie, quant à la jouissance, c'est par les contrats de bail ou
ufruit qu'on en dispose?

[1] rticles 1131, 1133 C. Nap.

643. C'est donc au point de vue de ces transmissions opérées par les voies du droit civil, que nous allons de nouveau envisager les établissements industriels. Mais, on le comprendra, si maintenant nous parlons des contrats du droit commun, ce n'est pas pour en faire notre principal sujet ; ce ne peut être pour en exposer les règles ou les applications générales. Les règles et les applications de cette sorte rentrent dans le domaine des commentateurs du Code civil, et c'est chez eux qu'il faut les aller chercher. Pour nous, nous ne nous en occuperons que dans les cas où il en résulterait une application spéciale de droit ou de fait aux établissements industriels, ces établissements devant seuls être et rester l'idée dominante de cet ouvrage.

Mais, dans ces limites mêmes, l'étude des conventions va nous offrir des questions nombreuses et d'une haute importance. Ces questions apparaîtront presque toutes dans l'interprétation à donner, et dans les applications à faire des articles du Code civil qui fixent l'étendue des obligations du vendeur, ou indiquent les éléments généraux de la jouissance due au preneur sous la garantie du bailleur. Sur tous ces points, et sur beaucoup d'autres, dont le développement se rattache plus intimement à notre sujet, nous essayerons de signaler et d'aplanir, si nous le pouvons, les nombreuses difficultés pratiques que fait naître l'application de la loi civile.

644. Ce livre va se diviser en deux chapitres ; dans le premier, nous traiterons de la délivrance et de la garantie en matière d'établissements industriels qui auraient été l'objet d'une vente, d'une donation, d'un legs, etc. ; le second chapitre sera consacré à la location de ces établissements.

CHAPITRE I.

DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS DONT LA PROPRIÉTÉ EST TRANSMISE PAR VENTE, ÉCHANGE, DONATIONS ENTRE VIFS OU TESTAMENTAIRES.

---

645. Division.

---

645. La transmission des établissements industriels par la voie des contrats civils n'offre, nous venons de le dire, rien de particulier sous le rapport de la nature et de la forme des conventions, du prix, lorsqu'il en est stipulé un, du mode et des termes du payement[1]; c'est par les points seulement où ces contrats touchent à la matérialité même des usines et aux éléments dont ces établissements se composent, qu'elle commence à présenter le point de vue spécial qui, seul, peut être l'objet de notre étude. Ainsi, 1° que doit recevoir celui à qui l'on a vendu, donné ou légué un établissement industriel? 2° quelle garantie lui doit-on de ce qui lui a été vendu, donné ou légué? C'est ce que nous allons examiner dans les deux sections qui vont suivre.

PREMIÈRE SECTION.

DE LA DÉLIVRANCE.

646. Que doit comprendre la délivrance d'un établissement industriel vendu, échangé, donné ou légué?
647. Quelque compendieuses et détaillées que soient, sous ce rap-

[1] V., cependant, au numéro 477 ce que nous disons des mines qui ne peuvent être aliénées partiellement qu'avec l'autorisation du gouvernement.

port, les indications de l'acte de vente, d'échange, de donation, ou du testament, on est, en fin de compte, forcé de recourir à la formule générale : « Avec ses dépendances et accessoires. »

648. Le Code Napoléon, pour l'exécution de cette stipulation, pose des règles dont l'expression n'est pas moins générale que la stipulation même : articles 1614, 1615.

649. D'après ces règles, la délivrance des établissements industriels comprend trois éléments.

650. Le premier élément, c'est l'établissement même dans l'état où il se trouve au moment où la transmission de propriété s'opère.

651. Ce que comprend l'immeuble industriel proprement dit.

652. La faisance ou faire-valoir qui entoure un moulin consacré à à la mouture rustique forme avec lui un même ensemble immobilier.

653. Les servitudes actives ou passives font partie de l'état immobilier de l'établissement.

654. Du droit de prendre du minerai, des matières premières, du bois, de la tourbe, etc., au profit d'un établissement industriel, sur un autre héritage.

655. Des affectations de coupes dans les bois de l'État au profit d'une usine à feu.

656. Il ne faut pas confondre avec les services fonciers dont le profit se transmet virtuellement les charges qui n'auraient été imposées à un établissement que pour l'avantage personnel de celui qui exploite un autre fonds industriel.

657. Suite : de l'engagement pris par le propriétaire d'un fonds de n'y point exercer une industrie exploitée sur un fonds voisin.

658. Suite : des banalités conventionnelles.

659. Délivrance du régime des eaux, des canaux et biefs affectés à une usine hydraulique.

660. Du titre auquel s'opère la délivrance de ce régime, de ces canaux et biefs : renvoi.

661. Quand le régime des eaux n'est pas l'objet d'une désignation spéciale, on est censé avoir voulu le délivrer dans l'état où il se trouve au moment du contrat.

662. Des clauses ayant pour objet exprès de déterminer l'état du régime des eaux et de fixer la mesure ou la puissance des chutes, des pentes ou des tranches d'eau.

663. Comment doit-on mesurer et délivrer la chute d'eau dont la hauteur a été fixée au contrat?
664. Moyen de délivrer la pente dont la hauteur a été déterminée.
665. Évaluation et délivrance de la tranche d'eau dont on a fixé l'épaisseur.
666. Du mode d'évaluer la puissance de la chute, de la pente, du volume d'eau par force de chevaux; délivrance de ces objets dont l'évaluation est ainsi faite au contrat.
667. Le deuxième élément de la délivrance consiste dans les objets devenus immeubles par destination, tels que appareils, machines, ustensiles, etc., scellés à perpétuelle demeure ou nécessaires à l'exploitation de l'usine.
668. Lorsque ces objets n'ont pas été payés, la délivrance s'en opère-t-elle au préjudice du privilége de celui qui les a vendus?
669. Du cas où les appareils moteurs et les machines sont, dans le contrat, l'objet de clauses qui en déterminent les dimensions et la puissance.
670. Le troisième élément de la délivrance consiste dans les accessoires de l'établissement industriel; il ne faut pas les confondre avec les objets, immeubles par destination.
671. Les matières premières et les effets manufacturés qui sont emmagasinés dans l'usine en sont-ils les accessoires?
672. De l'achalandage.
673. Sanction de l'obligation de délivrer l'immeuble dont la propriété est transmise, avec toutes ses circonstances, dépendances et accessoires.

---

646. D'après la lettre et l'esprit de notre droit moderne, la transmission de la propriété s'opère par le seul fait de la volonté de l'homme qui s'en dessaisit au profit d'un autre; elle n'est plus, comme autrefois, subordonnée à la formalité de la tradition ou de la délivrance : telle est la règle en matière de vente, d'échange et de donation[1]. Il n'y a d'exception que pour le legs, si le testateur laisse des héritiers réservataires, ou s'il s'agit de legs à titre universel ou particulier[2]. Mais

[1] Articles 938, 1583, 1703 C. Nap.
[2] Articles 1004, 1011, 1014 C. Nap.

que la délivrance soit pour la transmission de propriété une condition essentielle, ou qu'elle en résulte implicitement, il importe toujours de savoir ce qu'elle doit comprendre quand elle concerne un établissement industriel, vendu, échangé, donné ou légué.

647. Ordinairement, c'est le contrat même de vente, d'échange, de donation, c'est le testament qui, par leurs énonciations, désignations et descriptions, déterminent ce à quoi, dans la transmission d'une usine, d'un moteur ou d'un mécanisme industriel, s'applique l'obligation de la délivrance. Mais quelque longues et compendieuses que soient ces indications, il est impossible qu'elles comprennent tous les détails de la chose qu'on a prétendu vendre, échanger, donner ou léguer. Par exemple, quand il s'agit de la vente d'un établissement industriel, il faut toujours, tôt ou tard, arriver à la formule usuelle : « Je vends l'établissement... tel, au surplus, qu'il se consiste et comporte, avec ses appartenances et dépendances ; » ou encore... « avec tout son matériel et le mobilier industriel en dépendant. »

En pareil cas, et en l'absence d'une désignation plus exacte et plus détaillée, qu'est-ce qui constitue l'objet transmis? Quelles en sont les appartenances et dépendances?

648. La loi est muette sur ce détail; elle se contente de poser certains principes qui, concernant seulement le cas de vente, peuvent néanmoins se généraliser et s'appliquer également à l'échange, à la donation entre vifs et à la donation à cause de mort.

Ces principes sont contenus dans les dispositions suivantes du Code Napoléon : « Art. 1604. La délivrance est le transport de la chose vendue en la puissance et possession de l'acheteur. — Art. 1605. L'obligation de délivrer les immeubles est remplie de la part du vendeur lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété. —

Art. 1606. La délivrance des objets mobiliers s'opère, ou par la tradition réelle, ou par la remise des clefs des bâtiments qui les contiennent, ou même par le seul consentement des parties, si le transport ne peut pas s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre. — Art. 1607. La tradition des droits incorporels se fait, ou par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en fait du consentement des vendeurs. — ... Art. 1614. La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente. Depuis ce jour, tous les fruits appartiennent à l'acquéreur. — Art. 1615. L'obligation de délivrer la chose comprend les accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel. »

649. Il résulte de là qu'en ce qui concerne la délivrance qu'il s'agit d'en faire, l'immeuble industriel peut être envisagé sous un triple rapport : 1° au point de vue de son état au moment même où, soit le contrat de vente, échange, donation, soit le legs, produisent leur effet; 2° au point de vue des objets affectés à son usage perpétuel ; 3° au point de vue enfin de ses accessoires.

Nous allons successivement passer en revue ces trois éléments de la délivrance.

650. Parlons d'abord de la délivrance de l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment où la transmission s'en opère.

651. L'immeuble industriel, proprement dit, ne comprend pas seulement les constructions principales où sont placés les appareils ainsi que les ateliers dans lesquels s'exécute le travail ; il comprend encore les bâtiments, terrains, locaux appartenant au vendeur, donateur ou testateur, et qui, par leurs attenances mutuelles, leurs affectations réciproques, forment un tout, un ensemble ayant pour objet plus ou moins direct la préparation, la fabrication des matières premières, l'emmé-

nagement et le débit des matières manufacturées : tels sont les bâtiments servant de magasins, dépôts, bureaux, écuries, hangars, avec leurs cours, passages, etc. ; telles sont même, là où elles existent sur la propriété, la maison du maître ou directeur, celles des employés, ouvriers, avec leurs jardins, vergers, etc.

Il est bien rare, au surplus, que les bâtiments, constructions, cours et terrains ne soient pas dans l'acte l'objet d'une mention expresse.

652. Les moulins d'une faible importance, situés au fond des campagnes, et consacrés à la mouture rustique, sont généralement entourés d'un *faire-valoir* ou d'une *faisance*, composée de terres, prairies, étangs, etc., que le locataire de l'usine cultive en même temps qu'il exploite son industrie. Dans ce cas, moulins et terres forment un seul ensemble immobilier, puisque le tout est ordinairement loué, sans distinction ni ventilation dans le prix, pour un fermage unique.

Quand donc un moulin, placé dans ces conditions, est vendu, donné ou légué « avec ses dépendances et accessoires, » il est censé l'être avec toutes les terres qui font partie de la faisance.

653. Les servitudes ou services fonciers sont un des principaux éléments qui composent l'immeuble industriel, soit qu'ils aient été créés pour son usage sur d'autres héritages, soit qu'ils lui aient été imposés pour l'utilité de ces autres héritages.

654. Parmi les services fonciers actifs, il en est dont la délivrance intéresse d'autant plus vivement le nouveau propriétaire qu'ils ont pour objet la destination même du fonds à l'industrie qui y est exploitée ; tel serait, pour un haut fourneau, le droit de prendre sur un autre héritage du minerai à des conditions peu ou point onéreuses ; pour un four à chaux, un droit de carrière ; pour des usines à feu, un droit d'usage au bois sur une forêt, d'affouage sur une houillère ou sur une tourbière, etc. Ces droits ont évidemment tout le caractère

des servitudes, puisque les fonds industriels, au profit desquels ils ont été établis, y puisent un avantage réel qui en augmente l'utilité, la qualité et le produit[1]. Aussi ne font-ils qu'une seule et même chose avec le fonds, et dès lors ils se transmettent ensemble de plein droit et sans qu'il y ait besoin de faire une condition expresse de leur délivrance.

655. On peut en dire autant d'une espèce particulière de servitude consistant dans l'*affectation* de coupes de bois ou de délivrances, soit par stères, soit par pieds d'arbres, et qui existent en vertu d'anciennes concessions faites sur les bois de l'Etat au profit de certains établissements industriels[2]. On sait d'ailleurs que celles qui, parmi ces affectations, auraient été consenties en violation du principe d'ordre public qui défend l'aliénation du domaine de l'Etat, ont dû cesser de produire effet à compter du 1er septembre 1837. Quant aux autres, c'est-à-dire celles dont l'origine n'est entachée d'aucun vice, on ne peut aujourd'hui les réclamer qu'autant que l'existence en aurait été reconnue par les tribunaux, dans l'année qui a suivi le 31 juillet 1837, date de la promulgation du Code forestier[3].

656. Mais il ne faudrait pas confondre avec les services fonciers, actifs et passifs, se transmettant de plein droit avec l'immeuble industriel, certaines servitudes, certaines obligations qui portent sur la personne même du propriétaire de cet immeuble, ou qui sont établies au profit de cette même personne. Comme exemples d'obligations de ce genre, nous citerons, d'une part, l'engagement qui aurait été pris par l'acquéreur d'un fonds de n'y point exploiter une industrie de nature à nuire à celle que le vendeur ou un tiers exercerait sur un fonds

[1] L. 6, § 1, D. *De servit. præd. rustic.* — Demolombe, *Des servit.*, t. II, n° 684.
[2] V., sur ces affectations, Jousselin, *Servit. publ.*, t. I, p. 547 et suiv.
[3] Articles 58 et suiv. C. forest.

voisin ; d'autre part, le droit de banalité qui existerait aujourd'hui encore sur les habitants d'une localité au profit du propriétaire d'un moulin. Ce sont là des charges dont l'effet peut bien enrichir le propriétaire en faveur de qui elles sont établies, mais qui ne changent en rien la condition de son héritage. Aussi ne sont-elles pas comprises dans la délivrance qui doit être faite ou qui a été faite du fonds. Il n'en serait autrement que s'il y avait stipulation expresse et clause spéciale.

Toutefois, à l'occasion des deux sortes de charges que nous venons de citer comme exemples d'obligations personnelles non comprises dans la délivrance du fonds, on a vivement discuté les questions de savoir si elles ne seraient pas plutôt des services fonciers attachés à un immeuble industriel, et se transmettant dès lors avec lui. Nous croyons devoir reproduire ici les circonstances dans lesquelles ces questions se sont posées, et la solution qu'elles ont reçues.

657. Le sieur de Noue exploitait, dans son domaine de Montaigu, des cendres pyriteuses, ayant une valeur commerciale à raison de leurs propriétés fertilisantes. Le 17 juillet 1817, il vendit aux époux Houille une portion de ce domaine, mais avec condition : « Que les acquéreurs ou leurs ayants cause ne pourraient, sous aucun prétexte, faire aucune extraction de cendrée dans les terrains vendus, sans en avoir obtenu le consentement du vendeur, condition sans laquelle la vente n'aurait pas eu lieu. »

Plus tard encore, vers 1827, il vendit le reste du domaine, mais sans réserver au profit des derniers acquéreurs le droit d'interdiction qu'il avait stipulé à l'encontre des époux Houille. Ceux-ci se regardèrent, dès lors, comme redevenus libres, et commencèrent à extraire les cendres existant sur le terrain qui leur avait été vendu, et à les débiter. Injonction leur ayant été adressée d'avoir à cesser, de la part des époux Lejeune, acquéreurs de l'autre portion du domaine de Montaigu, ils y

répondirent par un refus. De là procès, puis arrêt de la Cour d'Amiens, à la date du 19 février 1851, ainsi conçu : « Considérant que la liberté des héritages est de droit commun, et que tout ce qui y porte atteinte doit être restreint dans la limite de la convention ; Considérant que la convention particulière ajoutée à l'acte de vente du 17 juillet 1817, par laquelle il est interdit à Houille de faire aucune extraction de cendres dans la propriété vendue, sans le consentement exprès et par écrit du comte de Noue, de ses héritiers ou ayants cause, ne constitue point une servitude ; qu'en effet la charge imposée à l'héritage acquis par Houille n'était point établie pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; qu'elle avait pour objet de mettre de Noue, qui se livrait à l'exploitation des cendres minérales, à l'abri de la concurrence que pouvait lui faire, dans l'exploitation de cette industrie, Houille, son ancien régisseur ; qu'ainsi la convention créait au profit de de Noue et de ses héritiers un droit personnel qui n'a pu être transmis par la vente du domaine de Montaigu, etc. »

Le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté, le 8 juillet 1851, par ce motif : « Que la Cour d'appel d'Amiens a pu, en appréciant les faits de la cause et la commune intention des parties, ne voir dans cette clause qu'un droit personnel que le vendeur s'était réservé dans le fonds aliéné, pour éviter les inconvénients d'une exploitation rivale à celle à laquelle il se livrait lui-même ; qu'à la différence du droit de servitude qui aurait suivi, indépendamment de toute stipulation, le domaine de Montaigu dans les mains de l'acquéreur du domaine, le droit personnel dont s'agit n'aurait pu passer audit acquéreur que par l'effet d'une convention spéciale ; qu'en décidant, non pas que ce droit fût incessible, mais qu'il n'avait pu être transmis par le seul effet de la vente du domaine faite en 1827, l'arrêt attaqué n'a point violé la loi. »

658. Nous arrivons au second exemple d'obligations personnelles dont la délivrance ne s'effectue pas virtuellement avec la transmission du fonds.

Le droit de banalité consiste dans le privilége exclusif de posséder et d'exploiter un moulin sur un territoire déterminé. Les lois de 1791 qui supprimèrent le vieux régime, en abolissant les banalités *féodales*, laissèrent subsister les banalités *conventionnelles* [1]. Les premières étaient celles qui existaient en vertu de la coutume au profit des anciens seigneurs sur le territoire de leur seigneurie. Les autres ont pour origine une convention passée entre les habitants d'un territoire et un particulier, qui, moyennant la concession du privilége que ces habitants lui accordaient, faisait tous les frais d'établissement d'un moulin. Comme on le voit, il y avait justice au législateur de 1791 de distinguer entre celles-ci, qui nécessairement avaient été librement consenties, et celles-là, qui étaient présumées avoir été imposées par la violence et la force.

C'est au sujet des banalités conventionnelles, non abolies par les lois de 1791, qu'a été soulevée la question de savoir si elles étaient comprises virtuellement, et en dehors de toute stipulation expresse, dans la délivrance d'un moulin, à l'exploitation duquel elles avaient profité jusqu'alors. Voici l'espèce :

Anciennement, le baron de Vintimille, seigneur du Luc, possédait, dans la commune de ce nom, des moulins auxquels était attaché un droit de banalité conventionnelle. Lors de la révolution, le baron de Vintimille ayant émigré, les moulins furent vendus au profit de la nation et adjugés, le 3 germinal an III, à l'auteur des héritiers Poucel. Il est

[1] Cass., 7 frimaire an XIII (Bachelu); *id.*, 31 mars 1813 (commune de Fossano); *id.*, 1er juin 1830 (Sicard); *id.*, 16 n[illegible]e 1836 (commune de Belgencier).

à remarquer que l'acte d'adjudication, non plus que l'expertise des biens qui l'a précédé, ne fait aucune mention de la banalité.

Vers 1840 seulement, les héritiers Poucel prétendirent assujettir les habitants de la commune du Luc au droit de banalité qui avait existé sur l'ancienne paroisse, se fondant sur ce qu'il s'agissait d'un droit de banalité conventionnelle, non aboli par les lois de la Révolution, et qui, à titre de servitude réelle, entrait dans l'état des moulins, tel qu'il avait été vendu par la nation.

La commune ayant résisté, arrêt de la Cour de Pau en date du 10 mai 1842, qui déclare les héritiers Poucel mal fondés dans leur demande, par le motif que, ni dans l'acte de vente, ni dans le procès-verbal d'expertise, il n'avait été fait mention du droit de banalité. Et, sur le pourvoi, la Cour de cassation a confirmé cette décision, par arrêt du 25 juillet 1843 : « Attendu, en fait, qu'il résulte évidemment du silence sur la banalité, soit dans le procès-verbal d'expertise, soit dans l'adjudication..., que l'administration n'avait pas vendu et que l'adjudicataire n'avait ni acheté ni entendu acheter la banalité;... qu'aux termes de l'article 1615 C. civ., la vente comprend les accessoires de la chose et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel; mais que, pour être un droit inhérent au moulin, la banalité n'en est cependant pas un accessoire immobilier et nécessaire à l'usage du moulin, comme serait une servitude réelle, la banalité étant de sa nature et par son caractère une obligation personnelle : d'où il résulte qu'elle a été justement et légalement appréciée, en jugeant qu'elle n'avait pas été *implicitement* comprise dans l'adjudication nationale... »

659. En parlant des services fonciers qui se transmettent avec l'établissement industriel, nous ne pouvons laisser de côté : 1° les canaux d'amenée et de fuite, les biefs et arrière-

biefs, les francs-bords de ces canaux et de ces biefs; 2° le régime des eaux : toutes choses qui jouent un si grand rôle dans la constitution de l'usine hydraulique. Il s'agit de nous expliquer sur leur délivrance.

660. A quel titre ces canaux et biefs, ce régime des eaux sont-ils compris dans la délivrance? Est-ce comme propriété? est-ce seulement comme affectés d'un droit de servitude au profit du jeu et de l'usage de l'usine?

Toutes ces questions se résolvent par l'interprétation de la convention et au besoin par les présomptions qui résultent de l'esprit et de la lettre du contrat, comme aussi des circonstances dans lesquelles a eu lieu le contrat. Ainsi, nous avons vu que les droits exercés par l'usinier sur les cours d'eau et sur leurs bords diffèrent de nature suivant divers cas, que nous avons exposés plus haut [1]. Donc, tout ce qu'il est possible de dire ici, c'est qu'à moins de preuve contraire, le maître de l'établissement est présumé avoir voulu transmettre ces objets avec les droits qu'il y avait lui-même. S'il n'y exerçait qu'une servitude d'usage, il ne saurait être tenu à délivrer et à garantir un droit de propriété. Mais si la jouissance qu'il y exerçait était de cette dernière nature, il ne pourrait restreindre l'étendue de son obligation, en soutenant qu'il s'est réservé la propriété et n'a cédé que l'usage. Une restriction de cette sorte doit résulter explicitement ou implicitement du contrat.

Par exemple, dans une espèce, le vendeur, en aliénant une usine hydraulique « avec ses appartenances et dépendances, » était resté propriétaire des prairies qui bordaient les canaux et les biefs, et avait continué à user, comme par le passé, de leurs eaux pour l'irrigation de ses propriétés. Les juges en ont conclu qu'il s'était réservé la propriété de ces canaux et de

[1] V. n. 211.

leurs eaux, et qu'il n'en avait cédé que l'usage nécessaire à l'exploitation et au jeu du moulin [1].

La même chose a été jugée dans l'espèce suivante :

Un sieur Quesnoy avait acheté un moulin qui s'alimentait au moyen d'un canal de huit cents pieds de longueur traversant des herbages situés sur l'une des rives, et des prés situés sur l'autre rive : herbages et prés que le vendeur s'était réservés. On avait donné pour limites à l'immeuble industriel, tel qu'il était aliéné, des haies qui rejetaient le canal en dehors de ces bornes ; de plus, le vendeur avait conservé, sans réclamation de la part de l'acheteur, l'usage d'un pont au moyen duquel il communiquait de ses prés à ses herbages. Enfin, le contrat se taisait sur le canal, sur le droit de pêcher et sur le curage. La Cour de Rouen vit dans toutes ces circonstances la preuve que le canal avait été exclu de la vente et que l'acquéreur n'avait acquis qu'un droit perpétuel au volume d'eau passant par le bief et nécessaire pour faire rouler son usine [2].

661. Si le régime des eaux n'est pas, dans le contrat, l'objet d'une désignation spéciale, le vendeur est censé avoir voulu le transmettre, et l'acquéreur est tenu de le prendre dans l'état même où il se trouve au moment du contrat ; ainsi le veut l'article 614 précité.

662. Telle est, cependant, l'importance de cet objet, que le plus souvent il est déterminé d'une manière expresse. Il y a, d'ailleurs, des circonstances où il ne peut en être autrement. C'est ce qui arrive, par exemple, quand, l'usine n'existant pas encore, on achète une propriété bordée ou traversée par les eaux, pour l'y établir. On stipule donc fréquemment qu'on vend, soit le régime d'eau dont on peut disposer, ainsi qu'il est fixé par tel règlement d'eau, privé, judiciaire

[1] Cass., 18 juillet 1822 (Degros).
[2] Rouen, 21 février 1824 (Quesnoy).

ou administratif; soit une chute d'eau, une pente, une tranche d'eau de tant de hauteur; soit, enfin, une chute de la force de tant de chevaux.

Ce qui est vendu doit être délivré intégralement : cela ne fait pas de difficulté. Ce n'est donc pas à la légère que le vendeur doit s'engager dans des termes aussi stricts; il doit, tout d'abord, examiner s'il lui sera possible de délivrer et de garantir une mesure déterminée et certaine.

Si, pour obtenir la mesure qu'il prétend fixer, il songeait à un relèvement de l'arrête du déversoir et du seuil de la vanne mouloire, ou seulement à l'exhaussement de ce seuil, il pourrait s'attirer de graves mécomptes. Au moment de l'exécution, il se trouverait fréquemment en présence d'obstacles légaux, qui, sans compter les impossibilités de fait, rendraient cette exécution impraticable. Ainsi, l'existence d'un repère administratif, celle d'un point d'eau fixé par des règlements privés, seraient des empêchements invincibles. Il pourrait, d'ailleurs, en résulter, soit une retenue préjudiciable à des droits de prise d'eau acquis en aval, soit un remous nuisible à la chute située en amont. De là encore des motifs d'opposition. Ajoutez que ces relèvements peuvent faire refluer les eaux dans des bras supérieurs du cours d'eau et n'augmentent la hauteur de la chute qu'aux dépens du volume qui l'alimente.

Cela posé, voyons comment doivent se calculer les mesures stipulées.

663. Quand la chute vendue a été désignée par sa hauteur, par exemple : « Je vends une chute d'un mètre, » on doit l'évaluer par la différence de niveau entre les eaux du bief à leur niveau le plus élevé et les eaux du sous-bief à leur état moyen[1].

Le niveau le plus élevé du bief, servant de point de départ

[1] Nadault de Buffon, *Usines*, t. I, p. 214; Daviel, *Cours d'eau*, n° 659.

à la mesure, est évidemment celui qui se produit, les eaux étant dans leur volume normal — et au moment où la roue fonctionne[1]; car c'est dans ces conditions seulement qu'il est possible de constater l'effet utile de la chute.

Le plus souvent, c'est le repère que l'administration a fait placer qui sert d'indice au niveau *maximum* du bief; et, là où le repère administratif manque, c'est l'arête du déversoir, « parce que la hauteur d'une chute ne se mesure pas eu égard au point qu'atteint l'eau actuellement, mais au point qu'elle doit atteindre, et que ce point est évidemment l'arête du déversoir[2]. »

Cela suppose que le repère et que l'arête du déversoir ont été placés d'une manière sérieuse et effective, c'est-à-dire qu'ils sont situés à une hauteur que les eaux, prises dans leur volume normal, puissent atteindre. Autrement, « si l'eau, dans son volume normal, n'affleure pas habituellement la crête du déversoir, où sera la chute? C'est donner à l'usinier, non pas une lame d'eau effective, mais du vide pour composer sa chute[3]. »

Quant à l'autre base de l'évaluation, nous avons dit que c'était le niveau des eaux du sous-bief à leur état moyen; or, sous la roue même, il se produit à la surface de l'eau des oscillations continuelles et brusques, et, à quelques mètres plus loin, le remous de la chute commence à se faire sentir. C'est donc dans la portion intermédiaire, c'est-à-dire à un, deux ou trois mètres de la roue, selon les circonstances, que la mesure doit être prise[4].

Le mode d'évaluation que nous venons d'indiquer ne doit être employé, bien entendu, qu'autant que les parties ne sont

[1] Rouen, 4 avril 1843 (Darpantagny).
[2] Arrêt de Rouen, *précité*.
[3] Daviel, *loc. cit.*
[4] Nadault de Buffon, t. I, p. 214; Viollet, *Journal des usines*, t. III, p. 6.

pas convenues d'un autre. Elles pourraient stipuler, par exemple, que les niveaux seraient pris en amont, sur le seuil de la vanne motrice, et, en aval, sous la roue même : ce qui alors devrait être exécuté.

La vente ou la donation d'une chute d'eau, dont la hauteur est déterminée, emporte virtuellement l'obligation de livrer également en aval la pente nécessaire pour le libre écoulement des eaux. C'est, en effet, par la libre disposition de cette pente que l'acquéreur préviendra les remous qui, réagissant sur la chute, la neutraliseraient ou en diminueraient la force. La détermination de cette pente nécessaire dépend uniquement des accidents des terrains; c'est, d'ailleurs, par les soins assidus et intelligents que l'acquéreur apportera au curage et au faucardement du cours d'eau qu'il en maintiendra l'effet utile.

664. S'il y a vente ou donation d'une pente de tant de hauteur, d'un mètre, par exemple, l'obligation du vendeur ou du donateur sera accomplie par la délivrance de la portion du cours d'eau qui, d'un point déterminé à un autre, présentera cette différence. Ce sera ensuite au nouveau propriétaire de « s'arranger pour y établir son usine, et dès lors il aura à déduire, sur la hauteur de sa chute, la pente nécessaire pour l'écoulement des eaux en aval [1]. »

665. Quand c'est la hauteur, ou plutôt l'épaisseur de la tranche d'eau qui est déterminée au contrat, cela suppose que les parties ont fixé les deux bases de l'évaluation qu'il faut en faire.

L'une de ces bases, quand la retenue existe déjà, est nécessairement le seuil de la vanne; l'autre est, au gré des contractants, soit le niveau de l'arête du déversoir, soit la vanne motrice levée ou trempant d'un plus ou moins grand nombre de centimètres. Les parties peuvent également stipuler que

[1] Daviel, n° 659.

l'évaluation sera faite la roue marchant, ou la roue arrêtée. « Suivant ces conditions diverses, la tranche d'eau variera d'épaisseur ; si la vanne trempe, elle exerce une retenue, et, de même, la vitesse plus ou moins grande de la roue peut influer sur la dépense d'eau et, par conséquent, sur le niveau de l'eau dans le bief supérieur[1]. »

Dans le silence des contractants en ce qui concerne la marche de la roue, on doit croire que c'est lorsqu'elle fonctionne suivant son régime ordinaire que les mesures doivent être prises, car, nous l'avons dit plus haut, c'est alors seulement qu'il est possible de reconnaître l'effet utile de l'eau, et c'est cet effet utile que les parties sont présumées avoir eu surtout en vue dans leurs conventions.

Lorsqu'il n'existe encore aucune retenue des eaux au moment de la vente, à l'occasion de laquelle une tranche d'eau de tant d'épaisseur est garantie, il est naturel de croire que le vendeur n'a entendu délivrer que le volume d'eau moyen, coulant dans le lit brut du cours, à l'endroit déterminé par la convention.

666. Mais de toutes les manières d'évaluer la puissance de la chute, de la pente ou du volume d'eau, desquels on veut disposer, la plus usuelle est de la calculer par force de chevaux.

Les usiniers savent qu'alors cette puissance se calcule au moyen du poids de toute l'eau qui s'échappe en une seconde, multiplié par la hauteur de la chute et divisé par le chiffre 75, qui représente l'unité dynamique. Ils savent également que ce calcul donne simplement la *force théorique* de la chute, et nullement la *force utile*, c'est-à-dire celle qu'il est possible d'en recueillir; que cette dernière est nécessairement beaucoup moindre que l'autre ; que la différence en moins peut même varier, selon la perfection plus ou moins grande du récepteur hydraulique, depuis 30 jusqu'à 80 pour 100.

[1] Daviel, *loc. cit.*

Nous verrons plus tard, quand nous parlerons des règles du bail appliquées aux établissements industriels, que, lorsqu'il s'agit de la location d'un moteur, dont les parties ont évalué la puissance hydraulique d'une manière pure et simple, et sans explication, cette distinction entre la force théorique et la force utile peut donner lieu à des difficultés sérieuses. En effet, il y a lieu, dans ce cas, de se demander si le bailleur qui livre la puissance portée au contrat, mais seulement en force théorique, a réellement rempli son obligation ; si ce n'était pas seulement d'une force utile et réalisée que les parties ont entendu parler ; toutes ces questions seront examinées à leur place. Mais ici, où il s'agit non pas d'une transmission de jouissance, mais d'une transmission de propriété, aucune difficulté de ce genre ne peut s'élever, car ce dont les parties ont prétendu traiter, c'est évidemment la *possibilité* du cours d'eau. Le vendeur livre une force brute à un spéculateur qui l'utilisera à son gré ; c'est pour cet objet, en vue des améliorations et des augmentations possibles, que celui-ci l'achète. Le vendeur d'une chute garantie de la force de cinquante chevaux a donc rempli son obligation, si le cours d'eau présente, en effet, une force *théorique* de cinquante chevaux.

En donnant cette solution, M. Daviel la restreint au cas où la vente aurait pour objet une retenue et une chute d'eau non encore réalisées[1]. Il semble donc vouloir distinguer entre ce cas et celui où il s'agirait d'un système hydraulique ou d'une usine tout établis, mais nous ne voyons rien ici qui puisse justifier une différence à faire entre ces deux circonstances.

667. Arrivons maintenant au deuxième élément de la délivrance dont parle l'article 1615 précité, c'est-à-dire aux objets « destinés à l'usage perpétuel de l'objet vendu. » Ces expressions désignent évidemment les immeubles par destination, dont il

[1] *Cours d'eau*, n° 659, *a*.

est question dans les articles 524 et 525 du Code Napoléon ; tels sont : « les pressoirs, alambics, cuves et tonnes, les ustensiles *nécessaires* à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines, » et « les effets mobiliers..., quand ils sont *scellés* au fonds en plâtre ou à chaux, ou à ciment, ou lorsqu'ils ne peuvent être détachés sans être fracturés et détériorés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés. » Tels sont, à l'un ou à l'autre titre, et souvent aux deux ensemble, les appareils moteurs à eau ou à vapeur [1] ; les métiers mécaniques, meules, roues, tournants, travaillants, ventilateurs qui sont mis en contact avec les appareils dont ils reçoivent le mouvement [2] ; les cuves, chaudières, ustensiles nécessaires dans un atelier de teinturerie [3]; les alambics dans une distillerie.

Il a même été jugé, dans une espèce, qu'on avait pu considérer à bon droit comme immeubles par destination, dans les brasseries de l'arrondissement de Lille, les rondelles ou tonnes destinées à transporter les bières chez les consommateurs, en tant qu'ustensiles nécessaires au service et à l'exploitation de ces brasseries [4].

668. Cependant, n'est-il pas un cas où des tiers peuvent réagir contre la délivrance effectuée, et prétendre qu'elle ne saurait les priver de leurs droits antérieurs?

Ainsi, le constructeur, le fournisseur des appareils, machines, ustensiles, etc., nécessaires à l'exploitation de l'usine, et placés pour son usage perpétuel, ne pourrait-il pas, tant qu'il n'a pas été payé, exercer, même postérieurement à la délivrance de cette usine au nouveau propriétaire, les différents droits que la loi confère au *vendeur d'effets mobiliers non payés*, et qui consistent, soit dans la résolution de la vente de ces

[1] Paris, 22 janvier 1847 (Mainquet).
[2] Lyon, 8 décembre 1826 (syndics Dumas).
[3] Grenoble, 26 février 1808 (créanciers Raymond).
[4] Cass., 4 février 1810 (Dumoutier).

effets, permise par les articles 1654, 1657 du Code Napoléon, soit dans la revendiation de ces mêmes effets, aux termes du privilége qui est établi par l'article 2102, 4°, du même Code?

Il y a lieu de faire ici une distinction entre le cas où l'individu auquel la propriété de l'usine a été transmise représente directement la personne du précédent propriétaire, et le cas où cet individu ne représente en rien cette personne. La dette que ce précédent propriétaire a contractée envers le constructeur ou le fournisseur de machines est une obligation personnelle qui ne passe qu'à ses héritiers ou représentants directs ; elle reste étrangère aux tiers qui ne seraient que de simples ayants droit. Ainsi, l'héritier, le légataire universel, le donataire pur et simple de l'usine sont bien tenus à l'égard du constructeur ou du fournisseur du matériel, non payé ; mais il n'en est pas de même de l'acquéreur de cette usine, à titre de vente, legs particulier ou donation onéreuse. En effet, l'action en résolution de vente ou en revendication de machines et autres effets non payés intentée par le fournisseur serait repoussée par ce dernier acquéreur de l'usine, en vertu de l'article 2279 du Code Napoléon, qui consacre la règle ancienne qu'*en fait de meubles, la possession vaut titre*, ou, en d'autres termes, que *meubles n'ont pas de suite*; d'où résulte la conséquence nécessaire que celui qui de bonne foi possède un meuble ne peut jamais avoir rien à craindre de l'action en résolution ou en revendication qui lui serait intentée par un précédent vendeur non payé ; qu'en fait de meubles, cette action s'arrête devant cette circonstance que le meuble est sorti des mains de l'acheteur et qu'il est passé dans les mains d'un tiers qui le possède de bonne foi. L'article 2102, 4°, précité n'accorde en effet de privilége « sur les objets mobiliers non payés, que s'ils sont encore en la possession du débiteur. »

Il s'élève des difficultés plus sérieuses que celle-ci, à l'occasion d'une question qui, bien que se rapprochant de celle que

nous venons d'examiner, est tout autre ; c'est la question de savoir si le privilége du fournisseur de ces objets non payés cède ou non devant l'hypothèque qui, alors qu'elle frappe tout l'immeuble industriel, comprend également les effets mobiliers, devenus immeubles par destination, dès qu'ils ont été scellés au fonds, ou qu'ils y ont été placés pour l'usage perpétuel de l'usine. Mais c'est là un détail qui sort du cadre de notre travail.

669. Plus haut nous avons dit que les pentes et les chutes d'eau d'une usine hydraulique pouvaient être l'objet de désignations expresses, en vue de déterminer la force et la puissance de celles qu'on s'engageait à délivrer avec l'établissement. Nous en dirons autant des appareils moteurs, machines, mécaniques, ustensiles, etc. On peut, dans le contrat ou dans l'acte de transmission, fixer la nature, les dimensions, les dispositions, la puissance de tous ces objets.

Mais quand il est dit, par exemple, que le récepteur hydraulique, que la machine à vapeur de l'usine vendue, ou donnée, etc., est de la force de tant de chevaux, où doit se prendre cette mesure, pour savoir si l'obligation est remplie? Est-ce sur la force qui est *utilisée* par le mécanisme plus ou moins parfait mis en mouvement par l'appareil moteur? Est-ce, au contraire, sur la force *utile*, c'est-à-dire sur toute celle que cet appareil peut communiquer à un mécanisme perfectionné ?

Nous croyons que, dans la circonstance, c'est seulement de cette dernière force qu'il doit être tenu compte, et que, par conséquent, elle doit être mesurée sur l'arbre de couche soit du récepteur hydraulique, soit de la machine à vapeur. Ici encore, le vendeur livre une force à un spéculateur ; c'est à celui-ci de l'utiliser ensuite à son gré.

Il faut donc en conclure que le vendeur qui, après s'être obligé à livrer un appareil moteur de la puissance de cin

quante chevaux, transmettrait un mécanisme qui n'utiliserait qu'une force moindre, n'en aurait pas moins rempli son obligation, si la puissance du moteur, mesurée sur son arbre de couche, donnait bien réellement le chiffre indiqué.

670. La délivrance comprend encore, indépendamment des immeubles par destination, ce que la loi appelle les *accessoires*.

Ces accessoires, dont il est question dans l'article 1615, ne sont pas nécessairement les objets immobilisés en vertu des articles 524 et 525 du Code Napoléon. Il n'y a utilité à distinguer les choses immobilisées de celles qui ne le sont pas, que lorsqu'on veut rechercher jusqu'où s'étend l'hypothèque qui frapperait le fonds industriel et jusqu'où vont les effets de la saisie immobilière qui en aurait été effectuée ; mais il n'en est plus ainsi, et cette distinction n'a aucune raison de se produire, quand il s'agit simplement de savoir ce que doit comprendre la délivrance d'un établissement industriel. Ici la loi ne dit pas que la délivrance comprendra uniquement la chose et ce qui est destiné à son usage perpétuel ; elle ajoute qu'on en doit délivrer encore les accessoires. Ces accessoires contribuent en effet, aussi bien que les objets immobilisés, à constituer *l'état* d'une usine ; or, nous l'avons vu, c'est dans l'état où la chose se trouve au moment de la vente qu'elle doit être délivrée. — Les accessoires d'une usine forment donc un troisième élément de la délivrance.

Ce n'est plus alors à raison du fait légal d'immobilisation, mais à raison d'un simple caractère d'utilité au point de vue de l'exploitation industrielle du fonds, telle qu'elle était effectuée au moment de la transmission, qu'on reconnaît que des objets sont les accessoires de ce fonds. Au surplus, il y a là une question d'appréciation qui, en cas de litige, rentre dans le domaine absolu des juges du fait et des intentions. C'est par les circonstances et l'interprétation de la lettre et de l'esprit du contrat que ceux-ci se laisseront guider. Là où l

transmission doit s'opérer par suite de legs, de donation, ils se montreront faciles dans la détermination de ce qui doit être considéré comme accessoires; car, en pareil cas, le précédent propriétaire est présumé avoir voulu agir généreusement envers celui qu'il fait plus ou moins son héritier. Ils se montreront, au contraire, plus réservés, lorsqu'il s'agira d'un contrat à titre onéreux, d'une vente, d'un échange [1], etc.

671. Peut-on regarder comme accessoires de l'usine les matières premières et les objets manufacturés qui s'y trouvent emmagasinés au moment de la transmission et à l'égard desquels aucune stipulation expresse n'aurait été insérée dans l'acte de vente?

Nous ne voyons rien qui s'y oppose en principe, ainsi que nous venons de l'établir; tout dépend des circonstances et de ce qu'on peut croire, d'après elles, avoir été la commune intention des parties. Il est certain que les objets dont nous parlons se rapportent directement à la double destination d'une usine, laquelle est, comme nous aurons occasion de le dire [2], un fonds de commerce non moins qu'un atelier de fabrication ; ils la complètent, puisque sans eux cette destination subirait tout au moins une interruption funeste : l'usine cesserait de fonctionner faute d'aliments. Or, c'est là un résultat qui n'a pu entrer dans les prévisions et les désirs des parties. Le vendeur n'a pas dû vouloir diminuer la valeur du fonds qui forme sa garantie; l'acquéreur n'a pu encore moins consentir à la dépréciation immédiate de sa propriété nouvelle.

La doctrine contraire pourrait, il est vrai, s'étayer de ce que Proudhon enseigne au sujet d'une usine léguée en propriété ou en usufruit. « Supposons, dit Proudhon, que le testateur n'ait légué que l'usufruit de l'usine, sans rien dire

[1] V., sur l'interprétation d'un contrat de vente, les articles 1156, 1160, 1161, 1602 du Code Napoléon.

[2] V. n. 684.

de plus, les denrées dont elle sera munie pour approvisionnement ne seront pas comprises dans le legs, parce qu'elles ne sont pas, comme les ustensiles et agrès, déclarées immeubles par accession. » Et plus loin : « Le legs d'usufruit d'une usine n'emporte pas le droit de jouir des marchandises qui se trouvent manufacturées et recueillies dans les magasins, lors du décès du testateur : comme le legs de la propriété même de l'usine ne comprendrait pas non plus les objets de cette nature qui ne sont que des marchandises et qui n'ont rien de commun avec les choses mobilières que la destination de père de famille aurait accessoirement attachées au fonds[1]. »

Mais cette opinion repose, on s'en aperçoit, sur une confusion entre les accessoires de la chose et les objets destinés à son usage perpétuel, alors, cependant, qu'il y a là deux éléments distincts de la délivrance à opérer dans les termes de l'article 1615. D'ailleurs, en matière de contrat de bienfaisance, encore plus qu'en matière de vente, il est difficile d'admettre que le testateur ou le donateur ait voulu, au moyen d'une réserve sous-entendue des approvisionnements, restreindre les conséquences d'une gratification, d'un bienfait, et ne transférer au donataire qu'une propriété improductive et par conséquent imparfaite.

672. L'achalandage, qui consiste dans l'ensemble des relations existant entre une maison de commerce ou un établissement industriel et les personnes qui s'y fournissent habituellement, l'achalandage, disons-nous, — s'il ne doit pas être considéré comme immeuble par destination[2], peut cependant être regardé comme un des accessoires de l'établissement, et dès lors se transmet avec lui : c'est ce que bientôt nous aurons l'occasion de démontrer[3].

[1] *Usufruit*, n° 1143.
[2] Cass., 13 juillet 1840 (Grillon).
[3] V. n. 684.

La délivrance de l'achalandage est effectuée par la remise des livres commerciaux de l'usine, et notamment du livre contenant les opérations et la correspondance quotidiennes. Elle résulte encore suffisamment du soin que prend le précédent propriétaire de ne susciter aucune concurrence à celui qui lui succède dans l'exploitation.

673. L'obligation de délivrer l'immeuble industriel vendu, donné, légué, dans l'état où il se trouve au moment de la transmission de propriété, avec toutes ses circonstances, dépendances, accessoires, etc., a sa sanction générale dans l'article 1136 du Code Napoléon : « L'obligation de donner emporte celle de livrer la chose et de la conserver jusqu'à la livraison, à peine de dommages-intérêts envers le créancier. »

Les dispositions de loi relatives à la vente sont plus explicites encore : « Art. 1610. Si le vendeur manque à faire la délivrance dans le temps convenu entre les parties, l'acquéreur pourra, à son choix, demander la résolution de la vente ou sa mise en possession, si le retard ne vient que du fait du vendeur. — Art. 1611. Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur du défaut de délivrance au terme convenu. »

Ainsi, la loi exige la délivrance absolue de l'objet dont la propriété est transmise par vente, donation, legs, etc. Et même, en matière de vente, l'impossibilité matérielle où le vendeur de l'usine se serait mis de la délivrer complétement, cette impossibilité concernât-elle un accessoire de valeur relativement minime, doit, si l'acquéreur l'exige, donner lieu à la résiliation du contrat. En pareil cas, le vendeur ne serait pas admis à offrir, et le tribunal ne pourrait ordonner qu'il fût fait, sur le prix de vente, une ventilation et une diminution proportionnelle à l'accessoire non délivré. La règle de l'article 1610 n'admet point de ces distinctions.

Nous citerons à titre d'exemple une espèce où cette règle fut appliquée dans toute sa rigueur. La compagnie des mines de fer de Saint-Etienne avait vendu à un sieur Ogier une machine à vapeur avec chaudière, vergne, tour à lanterne, «et autres accessoires,» moyennant six mille sept cents francs. Mais, avant d'effectuer la livraison, elle avait démoli la cheminée et en avait diverti les matériaux et les briques, de telle sorte que l'acquéreur ne pût être mis en possession de cette partie de l'objet vendu. Celui-ci forma une demande en résolution de la vente. Le tribunal de Saint-Etienne, par un jugement du 29 avril 1835, et, sur appel, la Cour de Lyon, par arrêt du 26 mai 1837, tout en reconnaissant que la cheminée eût dû être délivrée, rejetèrent la demande en résolution, « attendu le peu d'importance de l'objet non remis, » et accordèrent seulement au demandeur cent cinquante francs d'indemnité pour la perte qu'il éprouvait par suite du défaut de livraison. Pourvoi; et, le 12 avril 1843, la Cour suprême casse l'arrêt de la Cour de Lyon : « Attendu que cet arrêt... a décidé que la machine à vapeur ayant été vendue avec chaudière, vergne, tour à lanterne et *autres choses réputées accessoires,* l'adjudication comprenait par là même la cheminée ou construction surmontant la machine à vapeur, et encore les autres constructions indispensables pour le placement et le jeu de cette machine; que l'arrêt constate aussi que le vendeur ayant fait opérer la démolition de la cheminée et des autres constructions, qui aurait dû n'avoir lieu que sur l'ordre et pour le compte de l'acheteur, a disposé à son profit personnel des matériaux, et que c'est vainement que l'acheteur a demandé que ces matériaux lui fussent délivrés ; que, néanmoins, en cet état des faits ainsi déclarés, l'arrêt a refusé à l'acheteur la résolution de la vente, sous le prétexte du peu d'importance des objets non délivrés, et a substitué arbitrairement, à l'annulation du contrat, une indemnité pécuniaire

qu'il impose au vendeur au profit de l'acquéreur, en quoi il a violé la loi... »

DEUXIÈME SECTION.

DE LA GARANTIE.

674. Transition.

675. Principes de la garantie en matière de vente et d'échange : articles 1625 et suiv. C. Nap.

676. Principes de la garantie en matière de donations et de legs.

677. Il est dû garantie à raison des actes de l'autorité qui, modifiant l'état apparent de l'établissement industriel, auraient été portés avant la vente, mais qui ne se révéleraient que postérieurement au contrat.

678. La garantie cesse lorsque l'acquéreur, dès le moment du contrat, a connu le danger d'éviction.

679. Du cas où il en aurait été informé par la mention de titres contenue dans l'acte.

680. Il ne résulterait pas mention suffisante, de la clause générale que l'acquéreur s'engage « à supporter les servitudes apparentes ou occultes, les charges connues ou non connues. »

681. Du cas où l'acquéreur aurait, dès le moment du contrat, une connaissance personnelle du danger d'éviction ; exemples tirés de la vente d'établissements hydrauliques.

682. Il n'est pas dû garantie quand l'éviction n'est que la conséquence des assujettissements d'ordre public auxquels les lois et les règlements soumettent l'industrie, l'usage des eaux, ou la construction des usines dans de certaines zones.

683. Mais n'en serait-il pas autrement, si l'application de ces assujettissements était provoquée et réclamée par le vendeur même de l'établissement, postérieurement à la vente ?

684. Lorsque le vendeur d'une manufacture, d'une usine, crée un établissement rival et destiné à faire concurrence à celui qu'il a cédé, y a-t-il là, de sa part, un fait personnel dont il doit garantie à son acquéreur ?

---

674. Des règles qui président à la délivrance de l'établissement industriel transmis par vente, échange, donation ou legs,

nous allons passer à la garantie dont le vendeur, l'échangiste, le donateur ou les héritiers du testateur peuvent être tenus vis-à-vis du nouveau propriétaire de l'établissement.

Cette garantie diffère selon la nature de la transmission.

675. En matière de vente, dit l'article 1625 du Code Napoléon, « la garantie que le vendeur doit à l'acquéreur a deux objets : le premier est la possession paisible de la chose vendue ; le second les défauts cachés de cette chose ou les vices rédhibitoires. » Après avoir posé cette division, le Code continue ainsi : « Art. 1626. Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. — Art. 1627. Les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette obligation de droit ou en diminuer l'effet; elles peuvent même convenir que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie. — Art. 1628. Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle. — Art. 1629. Dans le même cas de stipulation de non-garantie, le vendeur, en cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix, à moins que l'acquéreur n'ait connu, lors de la vente, le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses périls et risques. — Art. 1638. Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité. — Art. 1641. Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue et qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine,

ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix s'il les avait connus. — Art. 1642. Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même. — Art. 1643. Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie, etc... » Telles sont les dispositions de la loi civile relativement à la garantie imposée au vendeur ; il suffira d'en donner ici une rapide analyse, avant de passer à l'application qu'il faut en faire à la vente des établissements industriels.

L'éviction que peut avoir à subir l'acquéreur d'une usine est totale ou partielle : totale, quand l'acquéreur est dépossédé de tout ce qui lui a été vendu et délivré ; partielle, lorsqu'il est obligé d'en délaisser une partie seulement, ou lorsqu'il découvre tout à coup des servitudes non apparentes, dont, au moment de la vente, il n'avait pas eu connaissance et qui viennent amoindrir, entre ses mains, la jouissance et la libre disposition de l'objet vendu.

Le devoir du vendeur est alors de protéger et de défendre l'acquéreur contre l'éviction totale ou partielle, et, si cela lui est impossible, il doit du moins l'indemniser ; c'est ainsi qu'il remplira l'obligation à lui imposée par l'article 1625 précité : « de garantir la paisible possession de la chose vendue. »

Cette obligation existe de plein droit et sans qu'il soit besoin de la stipuler.

Elle cesse cependant dans deux cas : 1° quand il a été expressément convenu que le vendeur n'y serait pas soumis pour telle cause d'éviction déterminée ; 2° quand il est certain qu'au moment de la vente l'acquéreur connaissait le danger de l'éviction, soit qu'il en eût été informé, ainsi que le veut l'article 1626, par une déclaration insérée au contrat, soit qu'il l'eût appris autrement. Il est alors censé, comme le dit

fort bien l'article 1629, avoir acheté à ses risques et périls.

Nous ferons toutefois observer que l'obligation de la garantie, lors même que le vendeur a déclaré ne pas s'y soumettre, subsiste toujours pour les faits personnels de celui-ci, non déclarés ni révélés au jour de la vente.

La garantie qu'il est permis d'amoindrir, ainsi que nous venons de l'exposer, peut également, d'autre part, être augmentée; on peut en étendre les effets, par exemple, aux cas de force majeure ou de fait du souverain; mais alors ces cas doivent être expressément désignés. Ils ne seraient pas suffisamment prévus au moyen d'une promesse générale de « toute garantie quelconque [1]. »

Quant à la garantie des vices rédhibitoires que peut présenter l'objet vendu, les textes de loi précités qui établissent cette garantie sont tellement clairs qu'ils rendent tout commentaire superflu.

Enfin, n'oublions pas qu'aux termes de l'article 1707 du Code Napoléon ces règles de garantie s'appliquent à l'échange tout aussi bien qu'à la vente.

676. Au contraire de la vente, la donation entre vifs ou testamentaire n'entraîne, en principe, aucune garantie de la chose transmise [2]. Celui qui en dispose à ce titre est présumé ne la donner qu'autant qu'elle est à lui; il est censé ne pas vouloir s'imposer à cet égard d'obligation qui, dans un contrat de bienfaisance, resterait sans compensation de la part du donataire. Si donc l'éviction vient ultérieurement à se produire, si des vices cachés, lors de la transmission de la chose donnée, se manifestent par la suite, le donataire, le légataire n'ont, même pour les frais et dépenses que leur aurait occasion-

[1] Bordeaux, 23 janvier 1826 (Desarnaud). — Troplong, *Vente*, n° 466.

[2] L. 18, § 3, D. *De donat.* — Ricard, 1re part., n° 934; Pothier, *Donations entre vifs*, sect. III, art. 1, § 1; Duranton, t. VIII, n° 525; Coin-Delisle, *Donations*, sur l'article 938, n° 8.

nés la chose, aucun recours contre celui de qui ils la tiennent ou contre ses héritiers.

Mais le principe cependant cède dans plusieurs circonstances et notamment : — quand le donateur a expressément promis la garantie ; — quand la donation a été faite par contrat de mariage ; on lit dans l'article 1440 du Code Napoléon : « La garantie de la dot est due par toute personne qui l'a constituée ; » — quand encore la donation est onéreuse : « Si les charges, dit fort bien M. Coin-Delisle, forment l'équivalent de la chose donnée, ce peut être un contrat mal qualifié, commutatif de fait, quoique gratuit par sa dénomination, et la garantie serait due en cas d'éviction, non par exception aux principes, mais parce que ce ne sera point une donation [1]. »

C'est aux circonstances où il serait ainsi dû garantie d'un établissement industriel donné ou légué, qu'il faut rapporter les applications de droit, desquelles maintenant nous allons parler.

677. Parmi les causes d'éviction qui menacent l'acquéreur d'un établissement industriel, celle qui, à raison du sujet de cet ouvrage, doit le plus nous préoccuper, est la mise à exécution, ou la manifestation postérieure à la vente, de prescriptions et de mesures que l'autorité publique, agissant aux termes de ses pouvoirs de police, aurait portées antérieurement au contrat, et qui, lors de cet acte, n'auraient été l'objet d'aucune déclaration.

On comprend combien, en pareil cas, se trouve changée la situation du nouveau propriétaire de l'usine, par la découverte de charges de cette sorte sur lesquelles il ne devait pas compter au moment où il acquérait la propriété. Par cela seul qu'aucune révélation n'en était faite au moment du contrat, c'était l'état apparent de l'établissement qui faisait l'objet de

[1] *Donations*, n. 12.

la délivrance ; c'est donc cet état qui, ultérieurement, do faire l'objet de la garantie, toutes les fois qu'il y est porté at teinte par d'anciens actes des autorités administratives ou ju diciaires que l'acquéreur aurait jusqu'alors ignorés.

C'est, notamment, ce qui a été jugé par la Cour de Pari le 17 novembre 1855, dans une espèce où, postérieurement l'adjudication d'un moulin à eau, il s'était révélé un arrê préfectoral, non déclaré au cahier des charges, lequel pre crivait le dérasement du barrage de l'usine : « Considérat que l'arrêté préfectoral du département de Seine-et-Oise, e date du 3 mai 1852, portant que le déversoir du moulin d Villeneuve serait dérasé de vingt et un centimètres et élar de quarante centimètres, et qui a été dissimulé à Martin, a judicataire sur surenchère dudit moulin, le 24 août 184 constitue moins un vice caché qu'une éviction de partie d la chose vendue ; qu'en effet la valeur d'un moulin consis principalement dans la chute d'eau qui le fait mouvoir, que dès lors la mesure administrative qui en diminue la pui sance détruit en réalité une partie de la propriété ; que l'a quéreur ainsi dépossédé a droit, suivant les articles 1637 suivants du Code Napoléon, d'être remboursé, suivant l'est mation, à l'époque de l'éviction, de la partie dont il se trou évincé, surtout lorsque, comme dans l'espèce, l'éviction éta consommée avant même l'adjudication par l'arrêté préfector ci-dessus ; que le vendeur ne pouvait ignorer que la chose qu' vendait n'était plus entière, puisqu'il avait réclamé cont l'arrêté préfectoral du mois de mai 1852 et que, néanmoin il n'en avait pas donné connaissance lors de la vente.....

678. Pour que la garantie de l'éviction cesse, il fau comme nous le disions il y a un instant, que l'acheteu dès le moment du contrat, soit informé du danger d'apr la mention qui en serait faite dans l'acte ou d'après la co naissance personnelle qu'il en aurait acquise. Aux termes d

articles 1629 et 1642 ci-dessus, la connaissance personnelle obtient le même résultat que la déclaration. L'acquéreur, en effet, ne peut se plaindre du silence de l'acte dès qu'il n'ignore rien de la situation et qu'il n'a été induit en aucune erreur : « ce serait une superfluité de montrer ce qui est connu et d'instruire celui qui l'est déjà [1]. »

679. La déclaration expresse des charges pesant sur un établissement industriel résulte suffisamment de la mention qui serait faite au contrat de vente, ou au cahier des charges d'une adjudication, des actes par lesquels ces charges ont été constituées.

C'est ainsi que, dans une espèce où il s'agissait d'une usine à gaz, il a été jugé que l'adjudicataire n'était pas fondé à exercer une action en garantie contre le vendeur, sous le prétexte que celui-ci n'avait pas déclaré dans le contrat : 1° une hypothèque dont il pouvait être éventuellement grevé pour assurer l'exécution d'un traité passé antérieurement avec la ville pour la fourniture de l'éclairage; 2° une clause de ce traité par laquelle il se serait obligé d'abandonner à la ville, après l'expiration de ce marché, dont la durée était fixée à vingt ans, la propriété du matériel de l'usine, lorsque le cahier des charges de l'adjudication mentionnait formellement le traité passé avec la ville par le prédécesseur de l'adjudicataire, et imposait à ce dernier l'obligation d'en continuer l'exécution. Cet adjudicataire, qui avait dû nécessairement consulter le marché qu'il allait désormais être chargé d'exécuter, était présumé avoir connu les conditions qui y étaient attachées et ne pouvait dès lors se prévaloir contre le vendeur de l'article 1626 du Code Napoléon, inapplicable en pareil cas [2].

680. Mais, d'autre part, de ce qu'il serait dit au contrat que l'acquéreur s'engage « à supporter les servitudes appa-

[1] L. 1, § 2, D. *De actione empt. et vendit.*
[2] Cass., 23 mars 1852 (Villet-Collignon).

rentes ou occultes, les charges connues ou non connues » qui gréveraient l'établissement industriel, il n'en résulterait pas la preuve que cet acquéreur eût dès lors connu et pris à ses risques et périls toutes les causes d'éviction quelconques: ainsi jugé dans une espèce où il s'agissait d'un arrêté préfectoral ordonnant l'abaissement du déversoir d'une usine hydraulique, lequel ne s'était révélé que postérieurement à la vente de cette usine [1]. Dans ce cas, en effet, les termes dans lesquels les servitudes occultes sont mentionnées n'indiquent nullement qu'il ait été fait une révélation spéciale concernant chacune d'elles, et en particulier l'acte administratif en question; on n'y peut voir qu'une formule vague et banale, impuissante par conséquent à dégager le vendeur de l'usine, conformément à l'article 1629 précité, des liens de la garantie qui lui est imposée par la loi.

681. Quant à la connaissance personnelle que, même dans le silence du contrat, des acquéreurs d'établissement industriel auraient pu avoir des causes d'éviction ou des charges qui pesaient dès lors sur cet établissement, elle a été constatée et reconnue dans les espèces suivantes, que nous rapportons à titre d'exemples.

Dans un cas où l'entretien d'un pont situé sur le canal d'amenée d'un moulin était réclamé de l'acquéreur de l'usine par les ayants droit au passage, il a été décidé que le vendeur ne devait pas garantie de cette charge, les juges ayant pensé que, d'après les circonstances de la cause, et notamment d'après l'inspection des lieux, l'affectation du canal à l'usage particulier du moulin et la nécessité où l'on avait été de supprimer le passage de terre ferme pour établir ce canal, l'acquéreur avait eu, au moment du contrat, pleine connaissance que cette charge rentrait dans les obligations du propriétaire de l'usine [2].

[1] Orléans, 13 mars 1835 (Héritiers d'Amboise).
[2] Cass., 20 juin 1843 (Lebourg).

Dans une autre espèce, il a été jugé que l'acquéreur d'une part dans la propriété d'une usine hydraulique, alors que déjà il possédait une première part de cette propriété depuis plusieurs années, était présumé avoir connu parfaitement et sans exception, au moment de l'acquisition de la seconde part, toutes les conditions de l'existence légale de l'usine ; de telle sorte qu'il ne pouvait réclamer aucune garantie contre son vendeur, à raison de la mise à exécution, postérieurement au contrat, d'un arrêté préfectoral antérieur, lequel avait pour objet de modifier le régime des eaux de l'établissement [1].

682. On peut citer enfin une application plus générale encore de cette règle.

Il n'y a pas lieu à la garantie quand, postérieurement à la vente, l'établissement vendu subit la conséquence des assujettissements d'ordre public auxquels sont soumis l'industrie, l'usage des eaux, ou la construction des usines dans de certaines zones. Ces assujettissements, encore bien qu'ils n'aient pas été mentionnés au contrat d'une manière spéciale, ne peuvent être regardés comme des charges occultes, puisque le principe en réside dans la loi ou les règlements généraux, et que nul n'est censé ignorer la loi.

Lors donc que des établissements industriels, des usines hydrauliques, etc., qui légalement ne peuvent exister que moyennant une autorisation ou une concession administrative, sont vendus sans qu'ils soient pourvus de cette condition de leur légitime existence, l'acquéreur ne saurait réclamer la garantie à raison de la suppression, de la suspension et des condamnations qui résulteraient de ce défaut d'autorisation. Il n'a pu ignorer l'obligation que la loi impose aux exploitants de ces établissements, et il devait s'assurer préalablement si cette obligation avait été remplie par le précédent pro-

[1] Paris, 19 novembre 1849 (Chodron). — V. n. 683.

priétaire. Il y allait pour lui d'un intérêt trop grave et trop pressant pour qu'on puisse croire qu'il ait commis un oubli quelconque à ce sujet. Si donc, nonobstant le défaut ou l'irrégularité de la concession ou de l'autorisation, il a passé outre et acheté, il faut présumer qu'il a agi en connaissance de cause et qu'il a accepté, à ses risques et périls, toutes les chances de la situation : la dépréciation qui en résultait pour l'établissement et une réduction de prix qui en était la conséquence ont pu être, dans cette circonstance, le motif déterminant de l'acquisition.

L'acheteur serait encore mal fondé à réclamer la garantie dans les cas suivants, qui ne sont que l'application des assujettissements d'ordre public imposés par la loi aux établissements de l'industrie : modifications apportées par l'administration, agissant aux termes de ses pouvoirs de police et de réglementation, dans les conditions d'existence des ateliers dangereux, incommodes ou insalubres, ou au régime des eaux des usines hydrauliques; suspensions, fermetures et suppressions de ces établissements motivées sur des causes de sûreté et de salubrité publiques; troubles et évictions provenant du fait du gouvernement ou de l'administration à raison de ce que les établissements seraient situés soit dans le rayon des douanes, soit dans le périmètre des bois et forêts soumis au régime forestier, soit dans la zone des servitudes militaires.

Un arrêt de Grenoble du 2 juillet 1840 (Raymond-Crozat) a jugé, spécialement pour ce dernier cas, qu'il n'y avait pas lieu à garantie.

683. Ne faudrait-il pas cependant décider le contraire et admettre le recours en garantie, même dans les circonstances indiquées au numéro précédent, si c'était le vendeur lui-même qui, postérieurement au contrat, venait provoquer et réclamer, à l'égard de l'usine qu'il a transmise, l'application des règlements de la matière et des servitudes d'ordre public?

Ne serait-ce pas alors, pour l'acquéreur, le cas d'invoquer l'article 1628 précité, aux termes duquel le vendeur doit toujours garantie de ses faits personnels?

La Cour suprême a décidé l'affirmative dans l'espèce que voici :

Le régime des eaux du moulin d'Orgeval s'était trouvé primitivement fixé par un arrêté préfectoral du 12 mai 1827, qui déterminait la hauteur des eaux de la rivière et celle du déversoir de l'usine. Plus tard, le 20 avril 1833, un second arrêté préfectoral prescrivit l'abaissement des eaux de la rivière et ordonna en conséquence des travaux à faire au moulin. En 1835, lors de la vente d'une partie de cette usine, consentie par Chodron à Baudry qui, déjà, était propriétaire de l'autre partie, le premier arrêté avait seul reçu son exécution. Vers 1840, Chodron, qui était resté propriétaire de prairies riveraines de l'Orge, se plaignit des inondations qui étaient, selon lui, le résultat de la hauteur à laquelle les eaux étaient maintenues par Baudry, et s'adressa à l'autorité administrative à l'effet d'obtenir l'abaissement des eaux au niveau fixé par l'arrêté préfectoral du 20 avril 1833. Baudry, de son côté, réclama le maintien de l'état de choses existant au moment de la vente et résultant de l'arrêté de 1827. L'administration renvoya les parties devant les tribunaux civils, pour y faire décider, par interprétation de l'acte de vente, si l'usine avait été vendue dans l'état réglé par l'arrêté de 1827, ou dans celui résultant de l'arrêté de 1833; en attendant, elle déclara surseoir.

En conséquence, Baudry intenta contre Chodron une action sur laquelle il fut statué par le tribunal de Corbeil, puis par la Cour de Paris à la date du 19 novembre 1849. Il fut jugé que bien que Chodron eût vendu l'usine dans l'état où elle était, c'est-à-dire régie par le seul arrêté de 1827, il n'était cependant tenu à aucune garantie, parce qu'il était certain

d'une part que Baudry connaissait au moment de la vente le danger d'éviction résultant de l'arrêté de 1833[1], et, d'autre part, « qu'il n'était pas admissible que les demandes et protestations de Chodron pussent jamais causer dommage à Baudry, puisque l'administration, dans ses décisions, n'est jamais guidée par un simple intérêt privé. »

Mais ce dernier point de la décision fut annulé par arrêt de la Cour de Cassation, en date du 8 janvier 1851 : « Vu l'article 1628 du Code civil; attendu qu'il est reconnu par l'arrêt attaqué que, au lieu de laisser Baudry exercer librement le droit de se faire maintenir par l'administration en jouissance des eaux, conformément à l'arrêté de 1827, Chodron, dans son intérêt privé, s'est pourvu devant le préfet de Seine-et-Oise pour faire exécuter l'arrêté de 1833; que cette demande constitue un trouble apporté à la faculté que l'arrêt attaqué reconnaît lui-même avoir été cédée à Baudry dans l'acte de vente de 1835 par Chodron, pour le maintien de l'arrêté de 1827; d'où suit que l'arrêt, en jugeant que, au sujet de la décision administrative à intervenir, Baudry n'avait aucune garantie à exiger contre le fait personnel de Chodron, a violé l'article 1628 du Code civil; Casse..... »

Il nous est impossible d'approuver cet arrêt, et, selon nous, la Cour de Paris avait parfaitement jugé.

L'article 1628 était ici d'autant moins applicable que, dans l'espèce, Baudry n'avait éprouvé et ne pouvait éprouver aucune éviction par *le fait* de Chodron. L'éviction, si elle eût dû se produire, n'eût été consommée qu'au moment où la mise à exécution de l'arrêté de 1833 eût été ordonnée; or, ce fait dépendait uniquement de l'administration. Cette mise à exécution était à la vérité sollicitée par le ven-

[1] C'est cette première partie de l'arrêt que nous avons invoquée comme autorité au numéro 681; elle n'a pas en effet, comme la seconde partie, subi la cassation.

deur, mais il n'en est pas moins vrai que, nonobstant cette réclamation, l'autorité administrative restait complétement indépendante en ce qui concerne la décision qu'elle avait à prendre. Baudry pouvait, de son côté, lui présenter les raisons et les moyens propres à faire révoquer l'arrêté de 1833 et maintenir celui de 1827 ; la demande de son vendeur ne lui en ôtait pas la faculté; elle ne constituait ni une fin de non-recevoir, ni un empêchement à des démarches opposées. L'administration se trouvait donc entre deux postulants, libre, impartiale, ne devant et ne pouvant se prononcer que par des considérations tirées de l'intérêt général. Si donc, dans cette situation, elle se fût décidée contrairement aux vœux de Baudry, c'eût été par des motifs d'utilité publique et non à raison de la réclamation de son adversaire. Il s'ensuit que, l'éviction atteignant Baudry, Chodron n'en eût pu être, à aucun point de vue, considéré comme la *cause* ou le *motif*. Tout au plus, en eût-il été l'*occasion*. Mais alors ce n'est plus là le cas prévu par la loi, car le fait personnel du vendeur dont elle impose la garantie, c'est celui-là seul « d'où résulte » l'éviction.

684. Puisque cette dernière espèce nous a donné lieu d'expliquer la nature du fait personnel que le vendeur doit constamment garantir, profitons-en pour examiner immédiatement la plus délicate et la plus contestée de toutes les applications de cette obligation légale : c'est par là que nous terminerons ce qu'il y avait à dire de particulier sur la transmission des établissements industriels.

Il n'est pas douteux que, lorsqu'il s'agit de l'aliénation d'un fonds de commerce, l'achalandage ne soit considéré comme un des éléments réels de l'objet vendu. De même qu'il doit faire partie de la délivrance, il est compris dans l'obligation de la garantie. Cette garantie sans doute ne va pas jusqu'au point d'obliger le vendeur, quand un tiers élève, dans un rayon rapproché du fonds vendu, un éta-

blissement destiné à lui faire concurrence. L'industrie est libre ; c'est un principe que l'acquéreur n'a pas ignoré et dont, à l'avance, il a dû accepter toutes les conséquences. Mais le vendeur jouit-il, à cet égard, de la même liberté que les tiers? Peut-il, lui qui, dans tous les cas, est tenu de son fait personnel, venir, après la vente d'un fonds de commerce, créer un fonds rival de celui qu'il a cédé, et mettre ainsi en péril tous les bénéfices que l'acquéreur attendait de l'exploitation paisible de la chose qui lui a été vendue? Non certes, et les tribunaux jugent constamment que la création d'une concurrence, dans le rayon du fonds de commerce transmis, constitue, de la part du vendeur, un manquement à l'obligation qui lui incombe de garantir l'objet du contrat [1].

Or, ce qui est admis en matière de fonds de commerce doit-il l'être également, alors qu'il s'agit de la vente d'un établissement industriel, d'une manufacture, d'une usine?

La Cour de cassation s'est prononcée pour la négative, par arrêt du 17 juillet 1844 : « Attendu qu'en acquérant de Maître-Cléry une usine métallurgique, sise à Villotte-sur-Ource, Cailletet n'a introduit dans l'acte de vente aucune clause prohibitive de l'établissement d'une usine de même nature sur les terrains restant, dans la même commune, la propriété de son vendeur; attendu que l'acte de vente est pur et simple et ne contient aucune obligation restrictive des droits du vendeur sur sa propriété non vendue; qu'il n'est pas même déclaré par l'arrêt attaqué, que cette clause d'interdiction ait été entendue entre les parties, comme résultant de leur commune intention; attendu qu'en cet état de choses, Maître-Cléry conservait, aux termes de l'article 544 C. civ. [2], la liberté de jouir et de disposer de sa propriété comme bon lui

[1] Paris, 19 novembre 1824 (Auger); Grenoble, 10 mars 1836 (Coche); Lyon, 28 août 1843 (Moisset).

[2] V. cet article au numéro 5, p. 10.

semblerait, à la seule charge de n'en point faire un usage prohibé par les lois ou les règlements ; qu'aucune disposition de loi ou de règlement ne prohibe l'établissement d'une nouvelle usine de même nature dans le voisinage d'une usine semblable préexistante ; attendu que l'établissement d'une telle usine, légalement autorisé, ne peut par lui-même donner ouverture à une action en dommages-intérêts, puisque le préjudice qui peut en résulter pour les établissements préexistants n'est que le résultat du libre exercice d'une industrie licite et du droit de propriété..... »

Cet arrêt, on le voit, décide, en ce qui concerne les usines, précisément le contraire de ce qui est généralement admis à l'égard des fonds de commerce. Tandis que, pour ceux-ci, l'on reconnaît l'interdiction de toute concurrence de la part du vendeur, à moins d'une stipulation contraire, l'arrêt juge que, pour celles-là, c'est l'interdiction qui est exceptionnelle et qui doit être exprimée.

Le motif de l'arrêt ne nous paraît pas justifier cette différence, car le vendeur d'un fonds de commerce qui veut en créer un autre de même nature sur une propriété qu'il possède dans le voisinage, pourrait se retrancher derrière le principe de l'article 544, tout aussi bien que celui qui a vendu une usine. Une distinction ne serait possible entre les deux cas que si, à l'opposé des fonds de commerce, les ventes d'usines ne comprenaient pas un achalandage ; c'est ce que M. Devilleneuve avance dans son annotation sur l'arrêt précité[1]. Mais cette allégation est sans base dans le droit ; elle est de plus démentie, en fait, par ce qui apparaît de la pratique universelle.

Personne, en effet, ne peut nier sérieusement que les usines et manufactures ne soient tout à la fois des ateliers et des

[1] Vol. de 1844, 1, 678.

fonds commerciaux. On y écoule les produits que l'on y brique. Le système économique moderne tend même à croître de jour en jour l'importance commerciale de ces blissements; ce qu'il cherche, c'est à diminuer autant possible le prix de revient. Il veut rapprocher le consomma du producteur et supprimer dans une certaine mesure l termédiaire, c'est-à-dire le négociant, dont la récompense commission constitue un supplément au prix de revien l'objet manufacturé, et qui, dès lors, finit par retomber charge du public acheteur. L'intermédiaire supprimé, ce s plément de prix l'est également, et c'est, en définitive, le c sommateur qui en profite. Celui-ci comprend l'avantag ce système et a déjà pris l'habitude de s'adresser directem aux sources de la production : on tient aujourd'hui à ach à la manufacture et à prix de fabrique. Aussi tous les étal sements industriels ont-ils leur achalandage; ils ont clientèle qui traite directement avec eux depuis les ac *en gros* jusqu'à ceux de *détail*.

Il y a plus, c'est que, pour certains d'entre eux, le de l'objet fabriqué ne comporte pas d'intermédiaires; le duits en sont directement livrés aux consommateurs. C' qui arrive, par exemple, pour les usines à gaz. Les m passés avec les usines de cette nature pour la fournitur ville, d'un quartier, d'une maison, font nécessairem tie de la vente de l'établissement même qui, sans c chés, n'aurait pas sa raison d'être. La cession de c chés n'est rien autre chose que la cession d'une d'un achalandage. C'est ce qui arrive également moulins affectés à la mouture rustique. Ceux qui l tent sont en contact direct avec les consommate bénéfices consistent dans un prélèvement sur les p ils les réalisent à l'aide de la vente en détail au des campagnes.

Il y a là, d'ailleurs, du plus au moins, un état de choses qui est aujourd'hui général pour toutes les usines; il en résulte dès lors la condamnation de la doctrine contenue dans l'arrêt du 17 juillet 1844 et la nécessité d'appliquer, en matière de vente d'usine, la jurisprudence suivie lorsqu'il s'agit de la vente des fonds de commerce. Le vendeur de l'usine, étant tenu de l'obligation de délivrer l'achalandage, doit en garantir la paisible jouissance contre son fait personnel, sous peine de méconnaître à la fois la loi du contrat et les règles de la plus simple équité.

Si donc il veut, sous ce rapport, se réserver sa liberté, il doit la stipuler expressément ou implicitement. La stipulation implicite résulterait, par exemple, de ce que les livres contenant les opérations et la correspondance commerciales du vendeur sont exclus des objets et titres à délivrer; de ce que l'établissement doit, entre les mains de l'acquéreur, changer d'affectation, comme si une usine hydraulique exploitée par le vendeur en nature de moulin, avait dû être ou a été transformée par le nouveau propriétaire en filature, en papeterie, en forges, etc.

La solution de cette importante question termine ce que nous avions à dire sur la garantie.

CHAPITRE II.

DU BAIL DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS.

---

685. Bibliographie :

1777. Desgodets et Goupy, *Les lois des bâtiments suivant la coutume de Paris;* 1 vol. in-8, Paris : RÉPARATIONS LOCATIVES DES MOULINS, p. 479 et suiv.

1824-1852. Lepage, *Lois des bâtiments* ou *le Nouveau Desgodets;* nouvelle édition[1]; 2 vol. in-8, Paris : IIe partie, chap. III : DES RÉPARATIONS PROVENANT DE VÉTUSTÉ.

1827. Jourdheuil, *Traité des baux et visites de toute espèce d'usines;* 1 vol. in-8, Châtillon-sur-Seine.

1840. Troplong[2], *De l'échange et du louage;* 3 vol. in-8, Paris : *passim*.

» Viollet, *Essai pratique sur l'établissement et le contentieux des usines hydrauliques;* 1 vol. in-8, Paris : chap. VIII : LOCATIONS D'USINES OU DE FORCES MOTRICES, etc.

1845. Daviel, *Traité de la législation et de la pratique des cours d'eau;* 3e édit., 3 vol. in-8, Paris : *passim.*

1849. Agnel, *Code-manuel des propriétaires de biens ruraux et d'usines, des fermiers,* etc.; 1 vol. in-12, Paris ; tit. IV : DU BAIL D'USINES, p. 264-303.

[1] Toutes les prétendues nouvelles éditions postérieures à celle de 1824 ne sont que des tirages de la composition stéréotypée de celle-ci.

[2] On consultera également avec fruit les autres commentateurs du Code Napoléon : Delvincourt, Toullier, Duvergier, Duranton, Marcadé, etc., ainsi que Dalloz, dans son *Nouveau Répertoire*, v° LOUAGE.

1852. Limon, *Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère;* 1 vol. in-8, Quimper : chap. IX, § 8 : BAUX DES MOULINS.

686. Sauf le cas prévu par l'article 1747 du Code Napoléon et dont nous parlerons en son lieu[1], le bail des établissements industriels n'est soumis qu'aux mêmes règles générales qui régissent tous les immeubles. Nous ne nous occuperons donc ici de ces règles qu'autant qu'il en résulterait quelque application spéciale, quelque solution pratique, relatives à la matière qui nous occupe.

687. Ce travail sur le louage des établissements industriels va se diviser en quatre sections, où nous traiterons des obligations du bailleur, — de celles du preneur ou locataire, — d'une variété du bail qui, dans un grand nombre de localités, est en usage pour certaines usines et qui est dit *bail à la prisée*. Nous terminerons en parlant de la fin du bail.

PREMIÈRE SECTION.

DES OBLIGATIONS DU BAILLEUR.

---

688. Les obligations que la loi impose au bailleur sont de trois sortes; elles sont indiquées en ces termes par l'article 1719 du Code Napoléon : « Le bailleur est obligé par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, 1° de délivrer au preneur la chose louée; 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée; 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. »

[1] V. n. 795.

Examinons-les successivement, en les appliquant au bail des établissements industriels.

Article Ier.

Délivrance de la chose louée.

689. Article 1720 C. Nap.
690. De l'obligation de délivrer l'immeuble industriel donné à bail, avec les divers éléments dont il se compose.
691. La force motrice placée dans l'établissement et dont la mesure a été fixée au contrat doit s'entendre de la force réalisée et non de la force théorique.
692. A quel point de l'appareil moteur cette force doit-elle être mesurée ?
693. Suite : du cas où cette force est l'objet isolé ou principal d'un bail.
694. La pêche dans les canaux et biefs est-elle comprise, à titre d'accessoire, dans le bail d'un établissement hydraulique ?
695. Les approvisionnements et marchandises emmagasinés dans l'usine louée ne font point partie de la délivrance.
696. De l'obligation de délivrer les établissements donnés à bail en bon état de réparations de toute espèce ; ce que c'est que ce bon état.
697. Cette obligation peut être modifiée par la convention ou l'usage local.
698. Du cas où il est stipulé que le bailleur délivrera à l'état neuf; dangers de cette clause.
699. Du cas où il est dit que le preneur recevra la chose en son état actuel.
700. Exemples d'usages relatifs à la délivrance des cuves, creusets, fours dans les usines métallurgiques.
701. Des modifications à l'obligation ci-dessus, résultant de l'usage du bail à la prisée ; renvoi.
702. Des états de lieux ou *montrées;* leur objet.
703. Sanction de l'obligation de délivrer l'établissement industriel donné à bail.

---

689. Le Code Napoléon s'exprime ainsi : « Art. 1720. Le

bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce... »

690. En matière de louage, comme lorsqu'il s'agit de vente, la délivrance n'est complète qu'autant qu'elle comprend tout ce qui a été stipulé au contrat, et, à défaut de stipulation expresse, tous les éléments dont se compose la chose, objet du contrat. Il suffira donc, après avoir ainsi rappelé ce que nous avons dit de la délivrance, qui est la suite de la vente, de signaler ici les particularités relatives à la délivrance en matière de bail.

691. Parmi les objets dont peut se composer l'ensemble immobilier d'un établissement et desquels la délivrance doit être faite, les plus importants, lorsqu'il s'agit d'une usine hydraulique, sont, sans contredit, le régime des eaux, la hauteur et la puissance des chutes.

En parlant de la vente, nous avons exposé ce à quoi l'on s'engage, quand on transmet la propriété d'une chute d'eau dont la puissance est expressément déterminée au contrat; par exemple, en force de chevaux. Le vendeur, avons-nous dit, n'est tenu de garantir et de délivrer que la force théorique, parce que l'objet du contrat, c'est la possibilité du cours d'eau. Faut-il appliquer la même règle en matière de louage? Nous ne le pensons pas. « En pareil cas, ce n'est pas en vue du cours d'eau, comme puissance brute, c'est en vue de l'usine, comme puissance réalisée, que la convention se forme; c'est une force utile sur laquelle le locataire doit compter pour mettre en action ses machines. Ce n'est pas lui qui est chargé du soin d'organiser cette force : il doit la trouver toute organisée, et alors, s'il se plaint de n'avoir pas à sa disposition toute la force louée, il n'y a pas à rechercher quelle est, d'après le volume de la rivière et d'après la hauteur de la chute, la puissance qui était disponible, mais quelle puissance réelle existe transmise par les organes destinés à la fournir. » Telle est la décision

de M. Daviel[1], qui, à l'appui, cite un arrêt inédit de la Cour de Rouen, du 3 février 1838, dans une affaire Dupont.

La solution serait semblable si le moteur, au lieu d'être une chute d'eau, consistait dans une machine à vapeur.

692. Ce n'est pas tout que d'avoir constaté en principe la nature de la force motrice qui doit être délivrée par le bailleur; il faut encore, pour l'exécution de l'obligation, c'est-à-dire pour la fourniture de la quantité de force stipulée, déterminer le point de l'appareil moteur où cette force doit être empruntée.

Personne n'ignore, en effet, qu'au fur et à mesure qu'on s'éloigne de la roue hydraulique ou de l'arbre de couche d'une machine à vapeur, l'effet produit diminue. Les organes de transmission, en se multipliant, augmentent les frottements et les déperditions de force, de telle sorte que le résultat procuré par les tambours qui mettent les métiers en mouvement est beaucoup moindre que le résultat immédiatement donné par le moteur même. Il y a donc intérêt à connaître le point où doit être fournie et mesurée la force qui a été promise par le bailleur.

Selon nous, la mesure doit être prise précisement au point où le soin de recueillir la force et de l'utiliser devient l'affaire personnelle du locataire. Le bailleur ne s'est-il obligé à livrer que la roue hydraulique ou la machine à vapeur? C'est sur ces générateurs mêmes de la force que celle-ci doit être calculée. Le bailleur doit-il fournir non-seulement les appareils moteurs, mais encore les organes de transmission? C'est alors sur les tambours, avec lesquels les métiers du locataire entreront en contact, qu'il faut mesurer la force stipulée[2].

Dans ce dernier cas, il en serait de même, encore bien qu'il eût été dit au contrat que la force était *à prendre* sur la roue

[1] *Cours d'eau*, n. 659 *a*.
[2] *Ibid.*, n. 659 *b*.

ou sur l'arbre de couche. Il n'en résulterait pas que ce serait là également qu'on dût la calculer; nous en verrons les raisons dans l'arrêt de la Cour d'Amiens qui va être cité à l'instant.

693. Fréquemment, des propriétaires de moteurs puissants, roues hydrauliques ou machines à vapeur, louent isolément à un ou plusieurs ateliers contigus des forces déterminées (tant de chevaux-vapeur), à prendre sur ce qui excède leurs propres besoins. En pareil cas, les solutions qui précèdent sont applicables, et la force à livrer doit être calculée à son point de départ sur le moteur ou à son point d'arrivée dans l'atelier du locataire, selon que les organes de transmission ne doivent pas être fournis ou doivent l'être au contraire par le bailleur. On trouve une application de cette règle dans un arrêt rendu le 1er juillet 1837 par la Cour d'Amiens : « Considérant que les époux Galleux ont loué, entre autres choses, à Devierne, intimé, une force de cinq chevaux *à prendre*, avec la dame Morel, *sur la roue* du moulin de Saint-Just, pour en jouir pendant quatorze heures par jour; que, dans les contrats passés entre des personnes livrées à l'industrie, la force indiquée ne peut s'entendre que de celle déterminée par l'usage pour la force dynamique des chevaux ; que cette force doit être comptée au moment où elle arrive dans les ateliers des preneurs, *puisqu'ils sont étrangers aux organes de transmission*, et par conséquent à la déperdition que ces organes occasionnent avant l'arrivée du mouvement au point indiqué; que ces termes du bail : *à prendre sur la roue*, ne sont que l'indication du moteur commun, mais ne peuvent désigner le point où la force doit être évaluée, en présence des autres stipulations du bail; attendu que tout bailleur est tenu à la délivrance de la chose louée, et que les époux Galleux ne peuvent conserver de force motrice que celle excédant la force de cinq chevaux dynamiques livrés à l'entrée des ateliers de Devierne, preneur... »

694. On s'est demandé si la délivrance des établissements hydrauliques comprend le droit de pêche dans les canaux d'amenée et de fuite, dans les biefs et arrière-biefs?

Un arrêt de Rouen, du 13 juin 1844, a jugé que la pêche n'était pas en principe un accessoire nécessaire du régime des eaux afférent à l'usine : « Attendu que le seul droit qui puisse appartenir à un fermier ou locataire est celui de profiter des produits utiles de la chose louée; mais que les animaux sauvages, comme le gibier et le poisson, ne peuvent être considérés comme des fruits ou produits des terres ou des eaux où ils peuvent se nourrir ou se repeupler, mais qu'ils parcourent, traversent et quittent en liberté; attendu, d'ailleurs, que la pêche dans un cours d'eau est, comme la chasse elle-même, considérée moins comme un produit utile que comme une jouissance d'agrément; qu'ainsi le droit de pêcher est habituellement une dépendance du droit même de propriété, et reste, par suite, attaché au domaine du maître du fonds qui est censé s'être réservé la jouissance de la pêche, par cela seul qu'il ne l'a pas concédée à son fermier, à moins de circonstances exceptionnelles que les juges devraient apprécier[1]; attendu que ces principes sont surtout vrais dans l'espèce de la cause, où le bail fait à Burel, outre qu'il garde un silence absolu sur la pêche, a pour objet principal l'exploitation d'une usine, dont les eaux courantes n'ont dû être considérées par le preneur que comme un moteur nécessaire à l'activité et à la mise en valeur de cette usine, et non comme un moyen d'obtenir des jouissances de pur agrément par l'exercice de la pêche... »

Notre regrettable confrère et ami, M. Marcadé, tout en admettant le principe posé dans cet arrêt, fait sur son applica-

[1] Conf., Troplong, *Louage*, t. Ier, n. 163; Marcadé, sur l'art. 1720; notre *Droit rural appliqué*, nos 186, 193. — *Contrà*, Proudhon, *Dom. publ.*, n. 1251; Daviel, n. 685; Garnier, n. 856; Duvergier, *Louage*, t. Ier, n. 75.

tion une remarque pleine de justesse. « Cet arrêt, dit-il, contraire aux conclusions de M. l'avocat général Chassan, est rendu entre un propriétaire et un locataire d'usine, et il se fonde sur ce que le locataire n'a dû considérer le cours d'eau qu'au point de vue de l'utilité et comme moteur de l'usine. Cette idée, sur le mérite de laquelle nous ne saurions nous prononcer, pourrait fort bien n'être pas exacte. La plupart des usines, dans les environs de Rouen, ont pour maisons d'habitation de fort jolies villas, entourées de jardins anglais d'une coquetterie charmante; et si l'usine dont il s'agissait au procès était dans ce cas, nous ne saurions admettre que la pensée des contractants ait été de ne considérer le cours d'eau que pour sa force motrice : ce n'est pas pour des résidences d'une telle gracieuseté et qui sont l'antipode le plus parfait des habitations des cultivateurs, que l'on peut considérer les parties comme n'ayant pas dû songer au côté agréable et voluptuaire de la chose louée. Au surplus, et quoi qu'il en soit ici de l'exactitude d'application du principe, ce principe en lui-même nous paraît incontestable, tout contesté qu'il est[1]. »

695. Les approvisionnements en matières premières, minerais, marchandises, etc., qui se trouveraient dans les magasins de l'établissement donné à bail, ne font pas nécessairement partie de la délivrance de cet établissement[2]. Ce n'est guère que dans le cas où il s'agit de la propriété d'une usine transmise à titre gratuit que les approvisionnements pourraient être considérés comme les accessoires de l'usine donnée ou léguée[3].

696. Il ne suffit pas, d'ailleurs, que l'établissement industriel donné à bail soit délivré avec tous ses accessoires et dé-

[1] *Code civil*, t. VI, p. 444, note 1.
[2] Troplong, n. 160.
[3] V. n. 671.

pendances; il faut encore, dit l'article 1720 précité, qu'il soit délivré « en bon état de réparations de toute espèce. »

Or, qu'est-ce que ce *bon état?* C'est là une expression un peu vague, et qui semble, au premier abord, laisser un vaste champ à l'arbitraire du juge. Il importe donc d'en fixer la portée, puisque de là dépend le point de savoir quand le bailleur, en livrant l'usine louée, aura rempli l'obligation à lui imposée par l'article 1720; et quand, au contraire, le preneur, avant d'accepter la délivrance de cette usine, aura le droit d'exiger qu'elle soit en meilleure situation.

Voyons donc ce que c'est que le bon état.

Ce n'est pas nécessairement la même chose que l'état *neuf*, puisque la loi indique que c'est l'état de *réparation*. On comprend, d'ailleurs, qu'au moment où une usine est donnée à bail, il puisse y avoir dans le mécanisme et le matériel nombre d'objets qui, bien qu'ayant subi un usage antérieur, soient encore susceptibles d'un emploi durable. D'autre part, l'on ne peut pas dire non plus, d'une manière absolue, que ce n'est pas l'état neuf, puisqu'il faut bien admettre l'hypothèse où l'objet donné à bail serait tellement dégradé que la reconstruction seule en permettrait la délivrance en bon état de réparation.

Tout ce qu'il faut conclure de là, c'est qu'entre l'état neuf et le dépérissement, il y a un point à partir duquel le bon état commence et au-dessous duquel il cesse; et c'est ce point précis que, pour chacun des objets compris dans la location, il s'agit de déterminer.

Rien n'est si facile, quand ce point est l'objet d'une fixation expresse dans le contrat même de bail; comme si, par exemple, les parties étaient convenues que tout objet qui serait usé de plus des trois quarts ou des deux tiers devrait être remplacé avant la délivrance, tandis qu'on maintiendrait, au contraire, comme étant en bon état, tout ce qui, dans

l'établissement, n'aurait pas atteint le degré d'*usé* ci-dessus indiqué. Il n'y a plus là, évidemment, qu'une question d'expertise.

La difficulté est à la vérité plus épineuse, mais sans être plus grande, ni sans que pour cela la solution doive être changée, si les contractants, après s'être référés explicitement ou implicitement à l'obligation imposée au bailleur par l'article 1720, ont omis d'indiquer ce qui, dans leur pensée, constitue le bon état. Dans ce cas, c'est l'usage de la localité qu'il faudra consulter, et les objets seront maintenus ou rejetés par les experts et, au besoin, par les juges, selon que, d'après la règle locale, l'*usé* aux deux tiers ou aux trois quarts sera le point qui sépare le bon état du mauvais.

Quand l'usage se tait sur ce détail, la question reste plus que jamais une affaire d'appréciation confiée à l'impartialité des experts et des magistrats, non moins qu'à leur sagacité. En se livrant à cette appréciation, ils se garderont d'oublier le motif pour lequel la chose donnée à bail doit être délivrée « en bon état de réparations de toute espèce ; » ils songeront que la loi l'a voulu ainsi, pour que la jouissance du preneur ait à subir le moins d'interruption possible dans sa durée. Ils rejetteront donc de la délivrance qui doit être faite à celui-ci tout ce qui, dans l'usine ou la fabrique, serait établi contre les règles de l'art, ou qui pécherait par vétusté ou caducité ; autrement dit, tout ce qui pourrait occasionner, pendant le bail, de grosses réparations et, par conséquent, des interruptions de jouissance, qui, sans ces vices ou défauts, ne se produiraient pas.

Mais devraient-ils rejeter également, comme ne se présentant pas dans les conditions voulues de bon état, les objets qui seraient défectueux seulement d'une manière relative; ceux, par exemple, qui, au moment de leur délivrance, et eu égard aux progrès de l'industrie et de ses procédés, offriraient quel-

que infériorité au point de vue des facilités ou des avantages de leur emploi?

Jourdheuil enseigne l'affirmative à l'occasion des hauts fourneaux qui consomment d'autant moins de charbon que leurs tours sont plus élevées, et dont les masses subissent d'autant moins de déchirements que celles-ci sont mieux arc-boutées. Il en conclut qu'un haut fourneau, dont la tour ne serait pas élevée à la hauteur généralement adoptée pour les ouvrages de cette sorte, dans l'arrondissement ou le département, et dont la masse ne serait pas munie de contre-forts, ne se trouverait pas dans le bon état que la loi exige pour la délivrance. Voici le motif qu'il en donne : « Ce sont, dit-il, dans tous les temps, les découvertes, les vérités nouvelles et précieuses qui décident si une chose reconnue bonne dans l'état antérieur de la science est encore bonne aujourd'hui, et si elle remplit sa destination.... La loi veut que le propriétaire livre sa chose en bon état et capable de remplir sa destination de la même manière que toutes les autres choses de la même espèce[1]... »

Jourdheuil est évidemment dans l'erreur. Le bon état dont parle l'article 1720, et que le bailleur est tenu de fournir, consiste dans la *réparation* et non dans l'*amélioration* de la chose préexistante. C'est donc l'usage suffisamment *prolongé*, et non l'usage plus ou moins *avantageux* de cette chose que la loi a prétendu assurer au locataire; et dès lors ce dont elle autorise celui-ci à refuser la délivrance, c'est l'objet *dépéri* et non l'objet *suranné*. Le raisonnement de Jourdheuil mènerait d'ailleurs bien loin, et entraînerait toujours la condamnation forcée de la plus grande partie du mécanisme et du matériel qui existent dans une usine, au moment qu'elle est donnée à bail. C'est continuellement, en effet, qu'il se produit

[1] *Traité des baux d'usines*, p. 230 et suiv.

des découvertes et des procédés nouveaux qui viennent frapper de déchéance les machines et les ustensiles d'exploitation précédemment employés. Faudrait-il donc, à chaque renouvellement de bail, astreindre les propriétaires à effectuer des remplacements aussi onéreux? Comment serait-ce possible, alors qu'ils pourraient répondre qu'ils ont voulu louer leurs usines dans l'état où en avaient joui les précédents locataires; que, dès lors, on peut bien les obliger à réparer et à entretenir cet état, mais non à le changer ni à l'améliorer!

697. Ce n'est qu'en vertu de la convention ou de l'usage local que l'obligation de délivrer l'établissement industriel en bon état de réparations de toute espèce peut être modifiée.

698. Les parties peuvent, notamment, convenir que le bailleur délivrera l'immeuble industriel, ou telle partie de l'établissement, en l'état complétement neuf.

Mais cette stipulation, qui n'a pas d'inconvénients sérieux, si elle a pour objet un établissement tout nouvellement construit, peut en avoir de considérables pour le bailleur, s'il s'agit d'une usine déjà ancienne. Nous en trouvons la preuve dans un exemple emprunté à Jourdheuil[1]. Ce praticien raconte que dans un bail, passé dans la Côte-d'Or, et comprenant quatre hauts fourneaux, huit feux de forges, plusieurs moulins, et par conséquent une prodigieuse quantité de bâtiments et de matériel industriel, il avait été stipulé que le bailleur mettrait le tout en état neuf, ou qu'il verserait entre les mains du locataire, à l'entrée du bail, la différence estimée par les experts entre l'état actuel et l'état neuf. A la vérité, il était également stipulé qu'à l'issue du bail le locataire rendrait de même ou indemniserait; mais il n'y avait rien là qui pût amoindrir l'extravagance (le mot est de Jourdheuil) de l'obligation que s'était laissé imposer le bailleur.

[1] *Baux d'usines*, p. 45.

Il sentit bientôt qu'il s'était mis bien gratuitement dans la nécessité de verser tout de suite à son locataire un capital de cinq cent mille francs peut-être et au delà, ou de démolir et reconstruire presque toute sa propriété; que, dans le premier cas, il n'avait pas de garantie particulière pour recouvrer son capital déboursé; que, dans le second, c'était de la folie de supprimer et reconstruire à neuf des bâtiments qui pouvaient durer des siècles avec peu de dépenses, comme aussi de remplacer un matériel encore susceptible de longs et précieux services. Ce n'est pas tout; il ne tarda pas à être actionné par le locataire, qui exigeait soit la reconstruction, soit le payement; ainsi acculé dans la situation embarrassante où il s'était placé bien inconsidérément, le bailleur dut faire un sacrifice; et ce ne fut qu'au prix de cent mille francs qu'il obtint de son locataire que celui-ci abandonnerait le profit de la clause relative à la délivrance des choses en l'état neuf.

699. Maintenant, à l'opposé d'une convention de cette sorte, et en dérogeant plus complétement encore à l'obligation de délivrer les choses en bon état, les parties peuvent également stipuler que le locataire prendra les choses dans l'état où elles se trouveraient au moment du contrat.

Mais cette stipulation, par cela qu'elle est très-contraire au principe, doit être expresse ou résulter tacitement du moins des clauses ou des circonstances de la convention.

Ces règles ont reçu leur application dans l'espèce suivante. En 1846, le sieur Porcher avait loué au sieur Duvelleroy un moulin à huile, situé à Saint-Quentin-Tassily, le tout avec ses accessoires, parmi lesquels se trouvaient deux piles ayant besoin de réparations. Assignation ayant été donnée pour que ces réparations fussent effectuées, le bailleur répondit qu'il était prêt à faire opérer la réparation de l'une de ces piles, mais non la réparation de la seconde. Il demandait, en effet, à faire preuve qu'au moment du contrat cette

dernière pile ne fonctionnait plus depuis au moins dix ans; qu'en entrant en jouissance le sieur Duvelleroy avait connu cet état de choses et n'avait entendu user que de la seule des piles qui pouvait fonctionner; que, dès lors, il était mal fondé à réclamer la mise en état de l'autre pile. Sur ce, la Cour de Caen, à la date du 3 août 1848, prononça en ces termes : « Considérant que Porcher a loué à Duvelleroy le moulin à huile dont il est propriétaire; que ce moulin se compose de deux piles, l'une à droite, l'autre à gauche de ce même moulin ; considérant que l'inspection des lieux ne pouvait laisser de doute sur leur destination et que, pour échapper à l'obligation que lui impose l'article 1720 C. Nap. et pour se refuser à faire à la pile de droite les réparations nécessaires, Porcher prétend vainement qu'à l'époque de la location la pile de gauche seule fonctionnait, puisque cette usine a été construite pour marcher avec deux rangs de piles qui existent; que vainement encore Porcher soutient qu'anciennement il y avait deux roues, dont l'une a été supprimée depuis plus de dix ans; que cette suppression n'a pas changé l'intérieur du mécanisme et qu'il a été constaté par les experts que, dans l'état actuel des choses et vu la dimension du moteur, les deux piles peuvent marcher en totalité une partie de l'année, dans les temps où les eaux sont abondantes, c'est-à-dire pendant six ou sept mois; considérant que c'est en vue d'un avantage de cette nature que Duvelleroy a traité et qu'il n'en peut, dès lors, être privé par le fait de son bailleur; que, pour qu'il en fût ainsi, il faudrait que Porcher eût apporté à la location qu'il faisait des réserves expresses et que, loin de là, il a sur ce point gardé le silence le plus absolu ; considérant que les faits de preuve par lui articulés sont inconcluants; qu'en effet il importe peu qu'antérieurement et depuis plus de dix ans il eût supprimé l'une des roues qui avaient existé, puisqu'il est constant que, nonobstant cette

suppression, les piles peuvent encore marcher aujourd'hui; que..., propriétaire de l'usine, il pouvait la faire valoir comme il l'entendait, sans pour cela, et sans l'existence d'une condition expresse, imposer à son locataire l'obligation d'user de la même manière de l'usine qu'il affermait... »

Pour que, dans l'espèce, le bailleur pût être exonéré de la réparation de la seconde pile, il eût fallu que l'usine fût, au moment de la location, dans un état qui eût rendu cette libération présumable. Tel eût été le cas où, par exemple, cette seconde pile eût été détruite, ou mise tout au moins dans l'impossibilité de servir; ou encore si la force motrice eût été insuffisante pour les deux piles; ou si enfin le rétablissement de la pile délaissée n'eût pu avoir lieu sans un dérangement préjudiciable de la pile en exercice[1].

Quand les parties ont entendu déroger à la règle qui veut que l'usine soit délivrée en état de réparations de toute espèce, il est d'une haute importance pour le locataire de faire constater l'état des lieux, des machines, moteurs, et des ustensiles d'exploitation au moment de l'entrée en jouissance. On va dans un instant en comprendre le motif.

700. Nous avons parlé des modifications qui peuvent être apportées par la convention à l'obligation de délivrer la chose en bon état; disons quelques mots maintenant des modifications que cette obligation peut également subir par suite de l'usage. La légitimité de ces modifications résulte de la règle posée dans l'article 1160 du Code Napoléon : « On doit suppléer, dans la convention, les clauses qui y sont d'usage dans le pays où le contrat est passé. »

Jourdheuil cite, relativement aux établissements métallurgiques, des usages de cette sorte, desquels, en même temps, il fait comprendre la raison d'être. Selon lui, il n'est pas d'usage que les propriétaires livrent en bon état la cuve et

[1] Dalloz, *Recueil périodique*, vol. de 1849, 2, 12, à la note.

le creuset des hauts fourneaux. « Je pense, ajoute-t-il, qu'il faut en dire autant de l'intérieur d'un four à réverbère, dont la capacité, les mesures et les formes tiennent au système de travail, à l'art du marteleur; que le propriétaire doit la cheminée montée solidement, la sole de chaque four et tous les agrès et outils nécessaires pour les consolider et s'en servir le plus utilement; mais que la fourniture de la brique de l'intérieur du four, qui doit être modelée suivant la forme et les dimensions que le locataire voudra donner au four, doit être laissée, ainsi que la façon, à la charge du locataire... Je pense qu'on ne peut obliger ni le propriétaire, ni le locataire, à l'entrée ou à la fin, à délivrer un four construit et en état de travail, par la raison que ni l'un ni l'autre ne peuvent être obligés de faire connaître leurs propres découvertes ou les améliorations qu'ils peuvent avoir inventées ou achetées[1]. »

701. Mais c'est surtout alors qu'une usine est l'objet d'un bail à prisée que l'obligation de délivrer les choses en bon état de réparations de toute espèce subit de graves modifications. Nous consacrons plus loin aux baux de cette sorte un article tout spécial[2].

702. C'est au moyen d'une visite de l'établissement, faite par des experts ou des arbitres, au moment de l'entrée en jouissance du locataire, qu'il est possible de s'assurer si le bailleur a rempli son obligation de délivrer la chose dans les termes de la convention, ou, si la convention se tait à ce sujet, dans les termes de l'article 1720. Le procès-verbal de cette visite, que la loi appelle *état de lieux* et que certains usages locaux dénomment *montrée*, doit présenter le détail et la description compendieuse et exacte, tant des lieux, constructions, bâtiments, etc., que des machines, mécanismes,

[1] *Baux d'usines*, p. 245 et suiv.
[2] V. n. 775 et suiv.

ustensiles d'exploitation et des pièces et accessoires dont ces machines, mécanismes et ustensiles sont composés. La visite et la description de l'établissement donné à bail, en sus de l'intérêt actuel dont elles peuvent être pour la délivrance, ont encore un but ultérieur. Nous ne tarderons pas à voir que l'obligation imposée au bailleur de délivrer les choses en bon état a, comme corrélative, une autre obligation imposée au locataire et qui consiste en ce qu'il est tenu de rendre, à l'expiration du bail, les choses telles qu'il les a reçues [1]. Tout ce qui concourt à constater la situation de l'établissement industriel, au moment de la délivrance qui en est faite, a donc d'autant plus d'importance que cela doit, lors de la sortie du locataire, servir de règle et de base à l'accomplissement de l'obligation qui résulte pour celui-ci de la fin du bail.

703. Le défaut de délivrance de la part du propriétaire peut, en matière de bail d'usine, comme lorsqu'il s'agit du bail de tout autre fonds, entraîner la résiliation du contrat et, le cas échéant, des dommages-intérêts.

Cette résiliation peut être demandée, encore bien que le bailleur soit empêché de faire la délivrance par la force majeure [2], comme lorsque l'usine a été détruite par l'incendie ou l'inondation, par le fait du prince et l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si l'exécution de l'obligation ne rencontrait d'autre obstacle que la volonté du bailleur, se refusant à exécuter ses engagements, le preneur aurait le droit, à son choix, de poursuivre soit la résiliation du contrat, soit son exécution, en contraignant le propriétaire de lui faire délivrance *manu militari*, c'est-à-dire par l'emploi de la force publique [3].

Le simple retard dans la délivrance pourrait, suivant les

[1] V. n. 758 et suiv.
[2] Pothier, *Louage*, n. 72 et 73.
[3] *Id.*, n. 66.

circonstances, donner lieu à des dommages-intérêts, ou même à la résiliation, au cas où le préjudice éprouvé par le preneur serait considérable.

Article II.

Entretien de la chose louée.

704. Articles 1719, 1724 C. Nap.; le bailleur est obligé d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel il l'a louée.
705. C'est de là que dérive pour lui l'obligation de faire toutes les réparations autres que locatives.
706. Par exception même, il est tenu des réparations locatives, au cas de vétusté ou de force majeure; renvoi.
707. L'obligation d'exécuter les grosses réparations ne comprend pas les reconstructions nécessitées par la destruction de la chose.
708. Du moment où l'obligation doit être exécutée.
709. La résiliation du bail peut être demandée au cas où les réparations sont de telle nature qu'elles empêchent la jouissance de l'usine, objet du contrat.
710. L'obligation pour le bailleur d'effectuer les réparations dont il est chargé cesse lorsque les dégradations proviennent de la faute du locataire et des siens; renvoi.

---

704. Nous avons vu que la seconde des obligations imposées par l'article 1719 du Code Napoléon au bailleur d'une chose consiste à « entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. » L'explication de cette obligation se trouve dans le paragraphe deuxième de l'article 1720 : « Le bailleur, y est-il dit, doit faire à la chose, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. »

De ces textes, il faut rapprocher l'article 1724 du même Code ainsi conçu : « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent et quoiqu'il soit privé, pendant

qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. »

705. Ainsi l'obligation, imposée au propriétaire qui loue sa chose, de la délivrer en bon état de réparations *de toute espèce* se continue encore pendant le bail dans une certaine mesure; tant que subsiste le contrat, le bailleur est tenu de toutes les réparations nécessaires *autres que les locatives.*

Cette disposition est, à la vérité, conçue en termes un peu vagues, mais sa portée se trouve déterminée par le rapprochement qu'on en peut faire avec d'autres articles du Code Napoléon.

D'après une distinction fort ancienne dans le droit et qui a passé dans l'article 605, relatif à l'usufruit, les réparations de toute espèce dont les choses mobilières et immobilières sont susceptibles sont : les *grosses réparations* et les *réparations d'entretien.* D'autre part, l'article 1754, que nous citons plus loin[1] et qui définit les réparations locatives, les caractérise comme étant celles qui sont « de menu entretien. » Il en résulte que les réparations d'entretien se subdivisent elles-mêmes en *grosses* et en *menues.*

Ce sont donc les grosses réparations et celles de gros entretien qui, d'après l'article 1720 précité, tombent en principe à la charge du bailleur. Quant aux réparations de menu entretien, nous verrons que l'article 1754 susmentionné les met, à titre de locatives, au compte du preneur.

Mais ce n'est pas tout que d'avoir établi la règle générale,

[1] V. n. 758.

il faut en faire l'application aux diverses circonstances. Heureusement que là encore l'article 1754 vient à notre secours. Après avoir dit que les réparations locatives ou de menu entretien, mises à la charge du preneur, sont « celles qui sont désignées comme telles par l'usage des lieux, » il énumère, à titre d'exemple, un certain nombre de réparations de ce genre. C'est donc par voie d'exclusion qu'il faut procéder pour savoir quelles réparations restent au compte du bailleur. Ces dernières seront évidemment celles qui, d'une part, ne seraient comprises ni dans les désignations de l'usage local, ni dans l'énumération de l'article 1724; et qui, d'autre part, dans le silence même de l'usage et de cet article, ne pourraient être regardées, à raison de leur nature, comme étant de *menu* entretien.

Plus loin, nous entrerons dans le commentaire de l'article 1754 et dans le détail des réparations locatives en usage pour les établissements industriels; c'est donc là qu'il faudra se reporter pour connaître, par voie d'exclusion, répétons-le, les réparations qui, d'après les articles 1719 et 1720 précités, tombent à la charge du bailleur.

706. La suite nous montrera d'ailleurs que le propriétaire est tenu des réparations même locatives, si elles ne sont occasionnées que par la vétusté ou la force majeure; mais, cette exception une fois signalée, il importe que nous continuions à nous occuper ici des réparations grosses et de gros entretien.

707. L'obligation pour le bailleur d'exécuter les grosses réparations ne comprend nullement les reconstructions qui seraient la suite de la destruction de la chose donnée à bail. Nous verrons que cette destruction, selon qu'elle est totale ou partielle, motive simplement une extinction proportionnelle de la convention [1].

[1] V. n. 724, 793.

708. C'est au moment où les réparations deviennent nécessaires, ou encore, comme le dit l'article 1724 précité, lorsqu'elles sont urgentes, et qu'elles ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, que l'obligation doit être exécutée.

Les choses étant ainsi, le bailleur et le locataire auraient une action l'un contre l'autre pour se contraindre, celui-ci à supporter, celui-là à exécuter les réparations nécessaires [1].

709. D'après l'article 1724, le locataire incommodé par ces réparations n'a droit à une indemnité que si elles ont une durée qui dépasse quarante jours, et cette indemnité consiste dans une diminution proportionnelle du prix du bail.

Ce même article a prévu également la circonstance où les réparations seraient de telle nature qu'elles mettraient un obstacle notable à la jouissance de la chose louée. Dans ce cas, et bien que les travaux ne dussent pas durer quarante jours [2], le preneur pourrait poursuivre la résiliation du bail.

A la vérité, c'est à propos d'une maison d'habitation que cette règle est appliquée : « Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent *inhabitable* ce qui est nécessaire au *logement* du preneur, etc. » Mais il n'y a là rien de limitatif. « Quoique l'article 1724 soit placé sous la rubrique des baux de maisons et de biens ruraux, il s'applique à toutes les choses qui sont susceptibles de réparations pendant la durée d'un bail, par exemple, à une usine, à une machine, etc., etc.; mais on n'en prendra cependant que ce qui sympathise avec les baux de ces espèces de choses [3]. »

710. L'obligation du bailleur cesse dans le cas où les dé-

[1] V., sur ce point de pur droit civil, MM. Troplong, n. 246, Dalloz, n. 175.
[2] Troplong, n. 251 ; Dalloz, n. 180.
[3] Troplong, n. 254. — CONF. Zachariæ, t. III, § 362 ; Dalloz, *Répert.*, v° LOUAGE, n. 183. — *Contra*, Jourdheuil, p. 114.

gradations proviennent de la faute du preneur, de celle des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. Il suffit ici de signaler ce point qui sera l'objet de développements ultérieurs[1].

Article III.

Obligation de faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

711. Division.

---

711. L'obligation imposée au bailleur, par l'article 1719 précité, de faire jouir paisiblement le preneur pendant toute la durée du bail entraîne de la part du premier une triple garantie : 1° garantie des vices cachés de la chose louée qui empêchent l'usage de cette chose ; 2° garantie des suites de la force majeure ; 3° garantie de tout trouble, soit de la part du bailleur, soit de la part des tiers. Nous traiterons successivement de chacune.

§ 1er. — Garantie des défauts ou vices de la chose louée.

712. Cette garantie s'applique à la privation de jouissance causée par les vices cachés de la chose, et, en outre, si le bailleur a connu ces vices, aux pertes qui sont la suite de la privation de jouissance ; textes.

713. Exemples de vices cachés entraînant la garantie : vices de construction, insalubrité des eaux qui alimentent l'usine, prescriptions de l'autorité publique relatives à ces établissements et se manifestant postérieurement au bail.

714. Pour qu'il y ait lieu à garantie, il faut que le vice empêche l'usage de la chose louée ; il ne suffirait pas qu'il gênât cet usage.

[1] V. n. 758 et suiv.

---

712. Le Code Napoléon dispose en ces termes : « Art. 1721. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

La garantie du bailleur a donc un double objet. Elle s'applique à la privation de jouissance; elle concerne également les pertes que cette privation de jouissance peut entraîner. Sur ce dernier point, toutefois, il faut se garder d'exagérer la portée de l'obligation. Ici, en effet, comme en matière de vente et pour les articles 1644 et 1645 du Code Napoléon, l'on doit distinguer le cas où les vices qui ont occasionné la perte étaient connus de celui qui transmet la chose, objet de la convention, du cas où ces vices étaient ignorés; et décider que, si des dommages-intérêts sont dus dans la première hypothèse, il n'en est pas de même dans la seconde. Sans doute, l'article 1721 ci-dessus se tait sur cette distinction aussi juste que facile à justifier; mais, si le législateur ne s'en est pas expliqué dans cette disposition, ce ne peut être que par un excès de précision. Les règles de l'équité sont les mêmes pour le bailleur et pour le vendeur, et la loi n'aurait

pu imposer à celui-ci une responsabilité absolue qu'elle aurait cru devoir rejeter pour celui-là. Cette interprétation de l'article 1721 est généralement admise par les auteurs[1], et nous avons peine à comprendre que la Cour de cassation ait pu adopter une doctrine contraire[2].

Ces principes une fois posés, voyons les applications qui peuvent en être faites à la matière des établissements industriels.

713. Parmi les vices cachés d'un établissement industriel qui, lorsqu'ils se manifestent postérieurement au bail, entraînent la garantie du bailleur, on peut citer notamment les vices de construction.

Dans une espèce, l'insalubrité des eaux qui alimentaient un moulin a été, sans difficulté, considérée comme une cause suffisante de garantie[3].

Enfin, il en est de cette matière comme de celle de la vente[4]. La circonstance qui, pour les établissements industriels, motive le plus fréquemment la garantie des défauts cachés, c'est la manifestation postérieure au bail d'une prescription antérieurement portée par l'autorité publique et non révélée lors du contrat, laquelle serait de nature à modifier sérieusement la situation matérielle ou légale de l'établissement. Cette prescription qui, en se manifestant, change cette situation, est évidemment un vice de la chose louée, puisqu'à un moment donné elle doit empêcher l'usage de cette chose, tel que le preneur avait pu l'avoir en vue; le bailleur lui en doit donc garantie[5].

714. Les vices ou défauts cachés à la garantie desquels le bailleur est ainsi obligé sont ceux-là seuls qui empêchent l'usage de la chose louée et non ceux qui n'occasionnent qu'une

[1] Duranton, t. XVII, n. 63; Troplong, n. 194; Duvergier, t. Ier, n. 341; notre *Droit rural appliqué*, n. 409. — *Contra*, Delvincourt, t. III, p. 191.
[2-3] Cass., 30 mai 1837 (de Sommariva).
[4] V. n. 677.
[5] Amiens, 11 mars 1837 (Lambin).

gêne dans la jouissance[1]. C'est sur cette distinction que s'est fondée la Cour de Colmar pour rejeter la garantie dans une espèce où l'on alléguait que, sur les quatre tournants d'une usine, l'un d'eux se mettait difficilement en mouvement et n'avait pas une célérité égale aux autres. La Cour a jugé qu'il n'y avait là rien qui, dans le sens de la loi, mît obstacle à l'usage de l'établissement industriel; qu'au surplus, c'était un détail dont le locataire avait pu facilement se rendre compte par la visite préalable des lieux et qu'il ne pouvait prendre prétexte d'ignorance[2].

715. Ici, en effet, comme en matière de vente, l'obligation de garantir cesse, si le preneur, au moment du contrat, a connu ou pu connaître le vice de la chose.

On ne peut, par exemple, considérer comme caché un défaut qui serait de nature à se révéler lors de l'inspection préalable des lieux à laquelle le preneur, tout comme l'acquéreur, est présumé s'être livré. Ainsi, malgré ce qui est dit à l'avant-dernier numéro, nous ne croyons pas que, dans la plupart des cas, l'on puisse regarder, comme un vice entraînant la garantie, l'insalubrité des eaux qui alimentent une usine. Cette insalubrité se manifeste nécessairement par des circonstances extérieures impossibles à dissimuler; la notoriété publique est là, d'ailleurs; et le preneur serait impardonnable de n'être pas allé aux renseignements.

Le bailleur est également exempt de la garantie, lorsqu'il a été stipulé clause de non-garantie.

Au surplus, en ce qui concerne ces deux points où cesse l'obligation, nous nous référons à ce qui a été dit plus haut sur un sujet tout pareil en matière de vente[3].

716. Le vendeur, cependant, n'est tenu que des vices

[1] Pothier, *Louage*, n. 110.
[2] Colmar, 14 novembre 1825 (Karcher).
[3] V. n. 678 et suiv.

existant lors du contrat. L'obligation du bailleur est plus étendue ; il est garant même des vices survenus depuis le bail.

La raison de cette différence nous est fournie par M. Troplong[1], auquel nous renvoyons pour ce détail qui appartient au droit civil pur.

De son côté, Pothier nous fournit de ce cas de garantie un exemple éminemment applicable aux établissements industriels : « Si j'ai donné à loyer, dit-il, une maison à un ouvrier qui a besoin d'un très-grand jour pour exercer son art, et que, depuis le bail, le propriétaire de la maison qui est vis-à-vis l'ait tellement exhaussée qu'il ait ôté tout le jour de ma maison, je suis garant de ce défaut de jour survenu depuis le bail, et le locataire est en droit de me demander décharge du bail, puisque cette obscurité l'empêche de jouir de ma maison qu'il n'a prise que pour y exercer son industrie[2]. »

717. Le locataire d'une usine fonctionnant par d'anciens procédés prétendait faire considérer comme un vice survenu depuis le bail et duquel il lui était dû garantie, l'infériorité de cette usine vis-à-vis d'autres établissements, infériorité causée par l'emploi que faisaient ceux-ci de procédés nouvellement découverts, et l'impossibilité où se trouvait dès lors l'usine louée de supporter la concurrence.

Cette prétention, portée devant la Cour de Caen, a été justement repoussée, le 19 mai 1838, par les motifs suivants : « Considérant qu'à l'époque du bail du 6 octobre 1836, les moulins loués par la veuve Tancé à Lelandais servaient à fabriquer du papier à la main et que c'est aussi ce mode de fabrication que Lelandais se proposait de continuer ; considérant que ces moulins sont encore aujourd'hui propres à cette destination et qu'il n'est pas même allégué que leur méca-

[1] *Louage*, n. 199.
[2] *Id.*, n. 103.

nisme soit inférieur à celui des autres usines du même genre; considérant que s'il était vrai que leur exploitation dût maintenant entraîner des pertes, ce ne serait qu'à cause de la concurrence d'autres fabriques fonctionnant d'après des procédés nouveaux et plus avantageux, et nullement à cause d'un vice ou défaut inhérent à ces moulins eux-mêmes; que, dès lors, l'article 1721 C. Nap. ne peut recevoir ici aucune application; considérant que la concurrence ou la découverte possible d'un nouveau système de fabrication est une chance que le preneur d'une usine doit prévoir, etc. »

718. Au commencement de ce paragraphe, nous avons dit que lorsque le bailleur connaissait, au moment même du contrat, l'existence du vice caché, il n'était pas seulement tenu de la garantie, mais qu'il devait encore l'indemnité des pertes qui seraient la suite de ce vice; nous terminerons par quelques mots sur cette indemnité.

Si, par exemple, le chômage d'une usine, causé par un vice que le bailleur a sciemment dissimulé, occasionne la ruine de la clientèle personnelle du preneur, la déperdition des matières premières préparées pour la fabrication, etc., il est dû réparation de tous ces dommages.

Parmi les éléments de l'indemnité, il pourra y avoir lieu encore, selon les circonstances, de faire entrer les pertes éprouvées par l'industriel sur la revente de son matériel et des objets emmagasinés, les frais de déménagement, les dédits payés pour rupture d'engagement des contre-maîtres, ouvriers, domestiques, enfin le bénéfice annuel sur lequel le locataire, d'après les errements du passé, était en droit de compter, etc. Mais, en ce qui concerne l'appréciation de ce dernier élément de l'indemnité, il ne faudra pas oublier qu'après tout ce bénéfice n'était qu'éventuel et non encore réalisé; qu'à sa place même des pertes eussent pu survenir; que, d'ailleurs, au lieu d'un bénéfice qui se serait réparti sur la

totalité des années du bail restant à courir, il s'agit d'une somme d'argent à recevoir immédiatement ; qu'enfin, et le plus souvent, il est encore possible au locataire qui se retire d'aller ailleurs se livrer à son industrie [1].

§ 2. — Garantie des suites de la force majeure.

---

[1] Amiens, 11 mars 1837 (Lambin).

719. Les jurisconsultes définissent la *force majeure* : toute force à laquelle on ne peut résister soit de fait, soit de droit [1]. Elle provient de l'homme ou de la nature.

Dans cette dernière hypothèse, elle prend plus spécialement le nom de *cas fortuit*.

Mais la loi, pour désigner la force vis-à-vis de laquelle nous restons impuissants, quelle qu'en soit d'ailleurs la cause, emploie indifféremment les mots de force majeure ou de cas fortuit ; l'article 1722 du Code Napoléon, ci-après cité, nous en offrira la preuve.

Les cas de force majeure provenant de l'homme sont notamment la guerre, l'invasion, l'émeute, l'assaut des malfaiteurs, le fait du prince, etc. : *omne damnum*, dit Médicis, *datum a potentiori* [2].

Les cas fortuits naturels sont, entre autres, les inondations, la sécheresse, les tremblements de terre, le feu du ciel, l'incendie, l'explosion de la vapeur, etc. Il ne faut pas non plus oublier ces trombes qui, il y a quelques années, ont causé la destruction des usines de Barantin et de Malaunay, situées dans le département de la Seine-Inférieure.

720. Toutefois, parmi les accidents naturels, il en est certains, tels que les inondations, la sécheresse, qui ne sont des cas de force majeure que s'ils prennent des proportions extraordinaires. « Ainsi, la pluie, le vent, la neige, le froid, le chaud, les crues des fleuves ne sont pas des cas fortuits ; ce sont là des accidents nécessaires de l'ordre des saisons, des alternatives inévitables d'une température normale. On ne les élève au rang des cas fortuits qu'autant que, par leur intensité et leur force excessive, ils sortent de la marche accoutumée de la nature. Ainsi la neige ne sera un cas fortuit

[1] *Nouveau Denisart*, v° FORCE MAJ., n. 1 ; Rolland de Villargues, *Répert. du notariat*, eod. verb. ; *Répert. du Journal du Palais*, eod. verb., n. 1.

[2] Médicis, *Quæst.* 13, n. 6, 7.

qu'autant qu'elle sera immodérée, la pluie ne sera un fait de force majeure que si elle est excessive. La chaleur, cette nécessité de tous nos étés, ne sera de même au rang des événements fortuits qu'autant qu'elle excédera les bornes ordinaires [1]. »

Nous verrons plus loin se confirmer, notamment, de cette dernière observation.

721. On peut dire que, plus que toutes choses au monde, les établissements industriels sont sujets à souffrir de la force majeure. Tout les y expose : leur situation fréquente près des cours d'eau, la nécessité où l'on est d'y employer le feu et la vapeur, l'assujettissement où les placent leur réglementation et leur police, vis-à-vis de l'autorité publique, etc.

Tous les cas où les établissements industriels donnés à bail sont atteints par la force majeure peuvent se réduire à trois hypothèses. Ainsi : 1° l'immeuble peut être ruiné, détruit en tout ou partie ; 2° la destruction, sans atteindre l'immeuble même, peut porter sur la chose qui donne à l'immeuble une affectation industrielle déterminée ; 3° enfin, le cas peut se présenter où la force majeure, sans détruire la chose ni aucune de ses parties intégrantes, en enlève du moins, momentanément ou d'une manière permanente, la jouissance au preneur.

722. Aux deux premières hypothèses vient directement correspondre l'article 1722 du Code Napoléon, ainsi conçu : « Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution de prix ou une résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement. »

En effet, la destruction dont s'occupe cette disposition ne

[1] Troplong, n. 207.

u'autant qu'elle ser[illegible]
orce majeure que si el[illegible]
sité de tous nos étés. [illegible]
fortuits qu'autant qu'el[illegible]

Nous verrons plus [illegible]
dernière observa[illegible]

721. On peut dire [illegible]
les établissements [illegible]
majeure. Tout les [illegible]
cours d'eau. la [illegible]
vapeur. l'assujettisse[illegible]
et leur police. [illegible]

Tous les cas [illegible]
bail sont atteints [illegible]
à trois hypothèses [illegible]
détruit en [illegible]
l'immeuble même. [illegible]
meuble une [illegible]
le cas peut se [illegible]
la chose ni [illegible]
moins, momentanément [illegible]
jouissance au preneur [illegible]

722. Aux deux [illegible]
correspondre l'article [illegible]
« Si, pendant la durée [illegible]
totalité par cas fortuit [illegible]
n'est détruite qu'en partie [illegible]
constances, demander [illegible]
résiliation du bail. [illegible]


aucun dédomm[illegible]

En effet, la [illegible]

[1] Troplong, n. [illegible], n. 2.

peut être seulement la ruine matérielle que subiraient les bâtiments, constructions, locaux, etc., d'une usine; c'est également les atteintes que cette usine souffrirait dans l'affectation que lui a reconnue le bail, ou dans la destination naturelle que lui attribue sa situation topographique.

D'une part, il ne s'agit pas, en matière de bail d'établissements industriels, du louage d'un immeuble quelconque, mais bien d'un immeuble ayant une destination et un emploi expressément convenus entre les contractants. D'autre part, quand, par exemple, le contrat a pour objet une construction munie d'un mécanisme que fait mouvoir un cours d'eau, ce n'est pas encore une habitation quelconque qui est louée et qui est prise à bail, c'est une usine hydraulique. L'immeuble et son affectation ainsi constatée forment un tout, un ensemble, une substance productive d'un genre particulier; en un mot, un établissement industriel. Toute atteinte portée à l'objet caractérisé en ces termes constitue donc une destruction plus ou moins complète de la chose louée, une perte plus ou moins considérable de sa substance, et entraîne dès lors les conséquences édictées dans l'article 1722 précité.

Quant à la troisième hypothèse, qui consiste à supposer que la force majeure, tout en laissant subsister l'établissement industriel dans son tout ou ses parties, a supprimé d'une manière plus ou moins permanente la jouissance qu'en avait le preneur, il est certain qu'elle n'est point littéralement prévue par la loi. Mais il n'est pas moins sûr qu'elle rentre d'une manière évidente dans les termes de l'article 1719 qui oblige le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. Cette disposition, citée en tête de cette matière, la domine en entier, et l'article 1722 n'est qu'une de ses applications au cas où la privation de jouissance résulterait de la destruction, par la force majeure, de la chose louée. Il semble donc naturel, dans le silence de la

loi, d'appliquer également l'article 1722 dans tous les cas où cette privation provient directement de la force majeure, quand même la destruction de la chose n'en serait pas la cause interposée. Si ces cas ne rentrent pas positivement dans la lettre de cet article, l'esprit de la loi, comme le dit M. Troplong, doit venir ici vivifier le texte [1].

723. Mais il faut bien faire attention à ceci : il n'est possible d'étendre l'application de l'article 1722 à la privation de jouissance qu'autant que cette privation résulte d'une atteinte réelle, matérielle, subie par la chose louée. Ce serait aller trop loin et contrarier le système de la loi, que de l'étendre, en général, même à la privation de jouissance provenant de la perte plus ou moins grande des produits de la chose. « Il n'y a lieu, dit la Cour suprême, d'appliquer l'article 1722 que dans le cas où la chose louée a été détruite en totalité ou en partie, c'est-à-dire, anéantie ou altérée dans sa substance; mais cette application ne saurait avoir lieu, lorsque la chose louée a seulement éprouvé une diminution de produits [2]. »

Si, d'ailleurs, outre l'article précité, l'on examine diverses dispositions du Code civil, tels que les articles 1182, 1302, où les effets de la convention sont subordonnés à l'*état* de la chose, objet de cette convention, il sera facile de se convaincre que le législateur n'a voulu prendre en considération que l'*état matériel*, *substantiel* de la chose. Or, les produits, les fruits d'une chose, d'un établissement industriel, par exemple, ne sont pas la chose elle-même ; ils ne s'y rattachent qu'à titre d'accessoires et plus ou moins directement. Ils peuvent subir une diminution, ils peuvent même faire complétement défaut, sans que pour cela la substance productive, l'immeuble exploité industriellement soient altérés.

[1] *Louage*, n. 225.

[2] Cass., 5 mars 1850 (Gougeon). — CONF. Marcadé, sur l'art. 1722, n. 2. — *Contra*, Troplong, n. 229, 230; Dalloz, n. 215.

M. Troplong enseigne au contraire que lorsque les fruits des établissements manufacturiers et commerciaux, donnés à bail, sont compromis par des cas de force majeure, l'article 1722 vient au secours du locataire[1]. Cette conclusion, il la tire de l'article 1769 qui est, à son sens, une application de l'article 1722, et qui permet au fermier de biens ruraux, s'il est privé par un cas fortuit de tout ou de moitié d'une récolte, de réclamer une diminution de prix, pourvu, à la vérité, qu'il ne soit pas indemnisé à l'avance par les récoltes précédentes. Selon le savant magistrat, il y a là une analogie dont il faudrait tirer parti; la nature du contrat de bail d'où découle cet article 1769 permettrait d'en étendre les dispositions aux sinistres qui s'appesantissent sur tous les fruits autres que les fruits de la terre.

Mais il est impossible d'admettre cela. Si l'article 1769 n'est qu'une application de la règle générale posée en l'article 1722, ce n'est pas dans le sens que M. Troplong l'entend. Il ne peut y avoir, en effet, d'analogie entre les produits d'un établissement industriel, lesquels ont toujours le caractère mobilier, et des récoltes qui, tant qu'elles ne sont pas détachées du sol, font un avec lui et sont une partie intégrante de l'immeuble donné à bail. On comprend que la perte de ces récoltes, lesquelles font ainsi un tout avec l'immeuble, entraîne, lorsqu'elle est arrivée par cas fortuit, la même garantie que s'il s'agissait de la destruction partielle du fonds même. Cela rentre parfaitement dans le système du principe posé en l'article 1722. Mais ce qui s'en éloignerait, c'est un résultat tout pareil, si l'on voulait le faire sortir de la perte d'objets mobiliers. C'est, en effet, tellement la circonstance que les récoltes ne font qu'un avec le fonds, qui, dans le cas de l'article 1769, entraîne la garantie du bailleur, que

[1] *Louage*, n. 229.

nous voyons dans l'une des dispositions subséquentes cette garantie disparaître au moment même où les récoltes sont détachées du sol ; « Le fermier, est-il dit dans l'article 1771, ne peut obtenir de remise lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre[1]... »

724. En cas de destruction totale de la chose louée par force majeure, le bailleur est obligé de laisser librement aller le preneur et de le regarder comme exonéré de tout engagement, malgré la durée du bail antérieurement stipulée[2].

Si la chose n'a été détruite qu'en partie, le bailleur est tenu de se soumettre aux convenances du preneur ; celui-ci peut, suivant les circonstances de nature à influencer sa détermination, demander sa libération partielle ou complète, c'est-à-dire une diminution de prix ou la résiliation du bail.

Le locataire qui, dans cette seconde hypothèse, opterait pour la continuation du bail, n'aurait droit toutefois à aucune *reconstruction* même partielle. Il ne pourrait réclamer que des *réparations*, conformément aux règles exposées plus haut[3].

C'est à ces suites que l'article 1722, lorsque la destruction de la chose louée est arrivée par la force majeure, borne et le droit du locataire et l'obligation corrélative du bailleur. Ce dernier, notamment, ne peut être tenu de dommages-intérêts. Il ne serait pas juste de le rendre responsable d'un fait qu'il n'était en son pouvoir ni de prévoir ni de conjurer.

725. C'est, d'ailleurs, cette circonstance qu'il n'a pas été non plus possible au locataire ni de prévoir ni de conjurer la force majeure, qui l'autorise à en rejeter les suites sur le bailleur et à réclamer la garantie de ce dernier.

Mais lorsqu'à raison de certains phénomènes physiques, observés et constants, un accident se reproduit périodique-

[1] V. art. 520 C. Nap.
[2] Marcadé, sur l'art. 1722.
[3] V. n. 707.

ment, à des époques plus ou moins certaines, il a nécessairement dû entrer, au moment du contrat, dans les prévisions du locataire. Ce n'est plus pour lui un *cas fortuit*, un effet *du hasard* (*fortis*) ; ce n'est pas un de ces événements inattendus qui viennent tromper de justes espérances et qui sont exceptés du contrat [1].

Il en est de même si l'accident, quelque irrésistible qu'il soit, alors qu'il s'est déclaré, a été amené par le fait, par la négligence, par l'imprudence du locataire. Lorsque celui-ci est en faute, loin qu'il puisse réclamer la garantie du bailleur, il est, nous le verrons, responsable à son égard.

De tout temps, on a constaté la nécessité qu'il y a à ce que l'accident soit imprévu pour le locataire qui en demande la garantie, ou ne soit pas arrivé par sa faute. Les anciens jurisconsultes ont signalé, dans la définition qu'ils donnent de la force majeure ou du cas fortuit, cette nécessité comme un élément indispensable : « *Casus fortuitus*, dit Balde, *est accidens quod per* custodiam, curam, *vel* diligentiam *mentis humanæ non potest evitari, ab eo qui patitur*; « et Vinnius : « *Casum fortuitum definimus omne quod humano cæptu* prævideri *non potest, nec cui præviso potest resisti.* »

726. L'application des règles qui précèdent ressortira naturellement des observations particulières auxquelles nous allons maintenant nous livrer. On va passer en revue d'une manière spéciale les cas de force majeure auxquels les établissements industriels sont le plus fréquemment exposés.

727. Et d'abord les cas fortuits naturels.

Aucune difficulté ne saurait s'élever sur la manière d'envisager les accidents causés aux établissements industriels, par la foudre, les trombes, les tremblements de terre. Les destructions amenées par ces perturbations de la nature sont

[1] Troplong, n. 211.



dues trop évidemment, et dans tous les cas, à une véritable force majeure ; ils n'ont pu être ni prévus, ni empêchés par les locataires ; ils entraînent forcément l'application de l'article 1722.

Il y aurait donc lieu à la résiliation plus ou moins complète du bail, si, par suite d'une commotion terrestre, le cours d'eau qui alimente une usine cessait plus ou moins d'exister ; ou si, abandonnant son ancien lit, il se frayait une nouvelle voie loin de l'établissement restant à sec.

La chute d'eau est, en effet, ce qui constitue l'usine hydraulique ; la prise d'eau ce qui constitue le lavoir, le bocard, ou tout autre établissement semblable ; c'est une remarque que déjà nous avons eu l'occasion de faire. Supprimez ces eaux, vous avez bien encore des constructions, mais vous n'avez plus l'établissement industriel tel qu'il est caractérisé et décrit au contrat de bail ; cet établissement, en tant qu'usine, a subi une véritable destruction [1].

728. Faudrait-il voir également, pour une usine hydraulique, une destruction sinon totale, du moins partielle, causée par la force majeure, dans le cas où le cours d'eau alimentaire subirait avec excès les résultats de la sécheresse ?

Il semble qu'on doive distinguer. Le locataire a nécessairement traité en vue de l'état habituel des eaux qui donnent le mouvement à l'usine, objet du contrat. S'agit-il dès lors d'un cours d'eau exposé à des variations continuelles et qui, alimenté l'hiver par des torrents, reste ordinairement à sec pendant l'été ? Le locataire ne peut se prévaloir du cas fortuit. Il le pourra, au contraire, s'il s'agit d'un cours d'eau à volume et à niveau presque constants qui, par hasard, viendrait à subir les effets d'une chaleur insolite et immodérée. En effet, si, dans l'hypothèse d'une rivière inégale dans son cours, le locataire a pu en prévoir le desséchement, il n'a pas

[1] V. n. 722.

dû y compter dans l'hypothèse contraire [1]. C'est là encore une application des règles exposées plus haut.

La Cour de Rouen a, cependant, refusé d'admettre cette distinction; et, par arrêt du 21 juillet 1835, elle a jugé qu'en aucun cas la suppression de la force motrice d'une usine, causée par la sécheresse, ne pouvait donner lieu à la garantie de l'article 1722. Elle s'est fondée, d'une part, sur ce qu'il ne résultait de là qu'une diminution de produits et non pas la destruction partielle de la chose louée, telle qu'elle est prévue par l'article précité; et d'autre part, sur ce que, dans l'espèce, cette diminution de produits avait été, en fait et à l'avance, compensée par les produits des années antérieures de jouissance. Ce dernier motif, auquel M. Troplong donne son approbation [2], est tiré de l'article 1769 du Code Napoléon susmentionné, d'après lequel le fermier de biens ruraux, dont la récolte a été enlevée par des cas fortuits, ne peut demander de remise qu'autant qu'il n'aurait pas été indemnisé par les récoltes précédentes.

Mais, à notre sens, ces deux raisons sont erronées; la première, parce que l'eau qui, faisant mouvoir une usine, lui imprime le caractère d'établissement hydraulique et en détermine l'affectation, est une partie intégrante de cette usine; que l'atteinte subie par cet établissement dans sa force motrice est un coup porté à sa substance même; que d'ailleurs il en résulte une interruption dans la jouissance paisible que le bailleur est tenu de procurer au preneur : toutes circonstances qui, ainsi que nous l'avons exposé, appellent la garantie édictée par l'article 1722 ; la seconde, parce que, nous l'avons également dit [3], l'article 1769, étant spécial aux baux des biens ruraux, ne saurait re-

[1] Troplong, n. 211, 235 ; Daviel, n. 657.
[2] Troplong, n. 235.
[3] V. n. 723.

cevoir d'application en ce qui concerne les baux d'usines.

Nous verrons, en effet, que les baux de cette dernière sorte sont en général régis par des règles autres que celles qui président au louage des propriétés rurales [1].

M. Daviel fait d'ailleurs remarquer avec raison qu'en matière d'usines hydrauliques il est impossible d'opérer, comme dans un bail à ferme, une compensation entre les différentes années. Les bonnes années étant celles où les eaux se tiennent toujours au niveau du repère; c'est en considération de ce niveau que l'usine est montée, sa production réglée et le loyer fixé. S'il survient des eaux plus abondantes encore, la production n'augmente pas pour cela, puisque la dépense de l'eau ne saurait jamais être plus grande : on ne peut donc combler le déficit d'une mauvaise année avec les résultats d'une bonne, puisque les bonnes sont celles où l'on ne recueille ni plus ni moins que ce sur quoi l'on a dû compter en faisant le bail [2].

729. La destruction totale ou partielle par les inondations, le bris causé par la débâcle des glaces appellent, en cette matière, des distinctions en tout semblables à celles que nous venons de faire relativement à la suppression des forces motrices par la sécheresse et basées également sur l'état habituel des cours d'eau.

Il ne faudrait voir de cas fortuit que dans les débordements extraordinaires occasionnés par des intempéries excessives, et non dans les crues plus ou moins périodiques des fleuves et rivières. Ces crues, n'ayant rien d'inattendu ni dans leur retour, ni dans leur volume, ne peuvent être regardées comme ayant été laissées en dehors des prévisions du contrat.

A plus forte raison, n'y aurait-il pas de force majeure

[1] V. n. 791.
[2] *Cours d'eau*, n. 657.

si l'inondation, ou du moins les ravages causés par elle dans l'usine étaient le résultat des fausses manœuvres du locataire dans le maniement de ses eaux. Celui-ci, nous le verrons, n'est dégagé vis-à-vis du bailleur et n'a droit à la garantie de ce dernier qu'autant que les dégradations, étant survenues sans sa faute, peuvent être attribuées à la force majeure [1].

« On demande, dit Lepage, sur qui tombe la perte causée aux moulins sur bateaux, lors des grandes eaux ou des glaces, par la surcharge, par la rupture des câbles, par les frottements ou le choc, soit des autres bateaux, soit de tout autre corps entraîné par les eaux? — On ne regarde pas ces événements comme l'effet d'une force majeure [2]. » Et M. Troplong ajoute : « Ce sont des accidents annuels, contre lesquels le fermier a pu se prémunir, en prenant certaines précautions ou en se faisant donner par son propriétaire des pieux de garde. On suppose la faute tant que le fermier ne prouve pas qu'il en est exempt [3]. »

730. Il faut en dire autant des accidents causés par la violence des grands courants d'air : « Si un moulin à vent vient à périr par les grands vents, faute par le fermier de l'avoir tourné au vent, celui-ci en est responsable [4]. »

731. C'est au cas d'incendie surtout qu'on ne devrait voir la force majeure que si le sinistre ne pouvait être, à aucun point de vue, attribué à la faute du locataire. La loi même présume cette faute. Elle fait plus : elle ne veut pas que la présomption puisse disparaître devant une simple preuve du contraire. Elle ne consent à voir l'absence de faute qu'autant qu'il est établi que l'incendie est dû à l'une des trois causes suivantes :

[1] V. n. 759 et suiv.
[2] *Nouveau Desgodets*, p. 165.
[3] T. Ier, p. 390.
[4] Desgodets et Goupy, p. 483. — Conf., Lepage, t. II, p. 166; Troplong t. Ier, p. 390.

la force majeure, le vice de construction, la communication du feu par une maison voisine. Telle est la disposition de l'article 1733 qui sera examinée plus loin. Nous verrons alors qu'à notre sens, lorsqu'il s'agit d'établissements industriels, la preuve de la force majeure doit être accueillie plus facilement et plus favorablement que dans toute autre circonstance[1].

732. Les ravages causés dans l'usine par l'explosion d'une machine à vapeur comprise dans le bail de l'immeuble industriel ne nous paraissent pas pouvoir être attribués, dans le sens de la loi, à un cas fortuit : *Quod humano cœptu prævideri non potest.* On peut dire, en effet, que, prévues dès le moment du contrat, à raison même du moteur employé dans l'usine, les éventualités d'explosion comptent au nombre des risques de la jouissance et de l'exploitation. Restent d'ailleurs à la charge du locataire, et comme explication de la cause du sinistre quand il se produit, les cas de négligence, d'imprudence, d'inobservation des règlements relatifs au maniement des générateurs à vapeur, etc.

733. Nous arrivons maintenant aux cas de force majeure provenant de l'homme.

Le plus fréquent de tous est sans contredit le *fait du prince.* On sait que sous ce terme générique l'on comprend tous les actes de la puissance souveraine qui tendent à diminuer les droits des particuliers[2]. Le pouvoir incontestable qui appartient au gouvernement et à ses agents de prendre les mesures qui leur paraissent conformes au bien public, le respect dû aux prescriptions de l'autorité sociale, la nécessité où l'on est d'y obéir : tout contribue à donner aux actes de l'autorité le caractère de la force majeure. Il y aura donc une occasion et une cause à la garantie imposée par l'article 1722 au bailleur, toutes les fois que d'un acte de cette sorte, motivé sur

[1] V. n. 762.
[2] *Répert. du Journal du Palais,* v° FAIT DU PRINCE.

des raisons d'utilité publique, il résultera la suppression totale ou partielle d'un établissement industriel dans ses constructions, ses accessoires ou ses dépendances. Prenons des exemples :

Postérieurement au bail, des actes administratifs motivés sur l'utilité publique, sur la salubrité et la sûreté générales, sont venus soit ordonner la suspension ou la fermeture d'un atelier dangereux, insalubre ou incommode, soit prescrire le chômage permanent ou momentané des forces motrices d'une usine hydraulique, soit même empirer les conditions de l'exploitation d'un établissement réglementé ; tous ces cas sont évidemment empreints de force majeure et constituent des destructions plus ou moins complètes de la chose louée, desquelles il est dû garantie par le bailleur. La Cour de Nancy a fait l'application de ces principes dans une espèce où un arrêté administratif avait ordonné que deux des bocards d'un haut fourneau chômeraient pendant plusieurs mois de l'année, afin de prévenir les dommages que l'eau occasionnait aux propriétés riveraines[1].

Mais les mesures administratives susmentionnées ne pourraient plus, bien entendu, être regardées comme cas fortuits, si, au lieu d'être fondées sur l'utilité publique, elles avaient été motivées sur les abus et contraventions commis par le locataire dans son exploitation[2].

Il y aurait encore destruction de la chose louée dans le sens de l'article 1722, c'est-à-dire par suite d'un cas fortuit, si, postérieurement au bail d'une distillerie montée pour tirer l'alcool des céréales, il survenait un décret du gouvernement qui, à raison de la disette des grains, en prohiberait la distil-

[1] Nancy, 17 mai 1837 (Cholet). — M. Daviel, n. 657 *bis*, à la note, cite comme rendu en sens opposé un arrêt de Bourges du 16 décembre 1837. Mais il y a là une erreur matérielle de sa part, car l'arrêt auquel il fait allusion n'a aucun rapport avec notre question.

[2] Même arrêt de Nancy.

lation ; ou si encore le locataire d'une sucrerie voyait le gouvernement défendre, au profit de nos colonies, la fabrication du sucre de betterave en France, etc. En pareils cas, l'établissement est détérioré, altéré dans son affectation industrielle, et cette affectation, nous l'avons démontré[1], fait partie de son ensemble.

Il n'en serait plus de même au cas où, pendant le bail de la distillerie ou de la sucrerie, le gouvernement se serait borné à augmenter l'impôt sur les alcools ou sur les sucres[2]. La diminution de revenu que des mesures fiscales feraient éprouver au locataire ne peut pas être assimilée à l'atteinte réelle et matérielle que l'immeuble industriel subirait dans sa substance[3].

C'est également la distinction qu'il faut faire entre le dommage subi par l'établissement dans sa substance et l'amoindrissement du revenu, qui a fait repousser une demande en diminution de loyer dans une espèce où le locataire d'une usine située sur le territoire français voulait faire considérer comme cas de force majeure l'acte de souveraineté international (les traités de 1815) qui, ayant retranché de notre territoire la contrée d'où cette usine tirait son combustible, était cause que le bois nécessaire à l'alimentation de ses feux se trouvait désormais frappé d'un droit d'importation[4].

Ce motif, enfin, a prévalu même dans l'espèce suivante. Un sieur Bonami-Defrenne, qui avait pris à bail d'une dame Vantroyen divers bâtiments à usage de filature ainsi qu'une force-vapeur servant à faire fonctionner vingt-six métiers, avait cru devoir, dès le mois de mai 1848, et par suite des événements politiques, suspendre les travaux de son usine. Il réclama alors

[1] V. n. 722.
[2] *Contra*, Troplong, n. 229, 230 ; Dalloz, n. 215.
[3] V. n. 723.
[4] Colmar, 20 novembre 1816 (Collin).

une réduction du prix de loyer, dans les termes de l'article 1722, fondée sur ce que les décret et arrêté du gouvernement provisoire, en date des 2 et 21 mars 1848, en diminuant les heures de travail des ouvriers, avaient entravé sa jouissance et diminué les produits de sa fabrication. Cette prétention fut repoussée par arrêt de la Cour de Douai du 8 janvier 1849, où nous lisons : « Attendu que l'article 1722, dont l'intimé se prévaut pour demander une diminution du prix du loyer, est sans application à la cause ; qu'en effet, les bâtiments, la machine et la force motrice loués par les appelants ont été mis et sont constamment restés à la disposition dudit intimé ; que les décret et arrêté du mois de mars 1848, qui ont diminué la durée de la journée de travail, n'ont porté aucune atteinte aux conventions verbales entre les parties[1] ; qu'en effet l'intimé aurait pu remplacer par d'autres ouvriers ceux qui avaient travaillé pendant le temps fixé par lesdits décret et arrêté... »

734. Enfin le locataire peut se prévaloir de la guerre, de l'invasion, de l'émeute, etc., en tant que force majeure, dès qu'il en a éprouvé une contrainte, une privation forcée dans la jouissance de l'établissement donné à bail ; comme si, par exemple, par ordre de l'ennemi ou d'insurgés, il a dû leur abandonner la place et cesser son exploitation ; comme si encore ses ateliers ont été endommagés et mis hors de service par le saccagement ou le choc des projectiles, par le fer et le feu. Il en sera de même lorsque, par des travaux de siége exécutés sur un cours d'eau, une usine hydraulique aura été contrainte de chômer[2], etc.

Mais la garantie de l'article 1722 ne serait plus applicable, s'il n'y avait eu à la jouissance de l'établissement industriel

[1] C'est-à-dire : ... qu'ils n'ont porté aucune atteinte à l'affectation industrielle des objets loués, telle qu'elle résultait des conventions, etc.

[2] Bruxelles, 16 janvier 1823 (ville de Mons) ; Troplong, n. 225.

d'autres empêchements que les terreurs plus ou moins fondées du locataire ; comme si, par exemple, celui-ci avait volontairement quitté les lieux ou cessé son exploitation pour se soustraire aux risques de la guerre ou aux menaces de l'émeute [1].

735. Nous ne terminerons pas ce qui regarde la force majeure sans faire un rapprochement entre elle et la vétusté. « La vétusté est une sorte de force majeure ; elle est l'effet inévitable du temps qui use avec lenteur et dégrade insensiblement les plus solides ouvrages de la main des hommes [2]. » Un poëte a dit :

> Tempus edax rerum, tu que invidiosa vetustas,
> Omnia destruitis [3]...

Le dépérissement de la chose donnée à bail, suite de la vétusté, libère en principe le preneur aussi bien que la perte de la chose survenue par cas fortuit. C'est une règle dont nous aurons plus loin l'occasion de voir et la confirmation [4] et les exceptions [5].

§ 3. — Garantie des troubles soit de la part du bailleur, soit de la part des tiers.

736. Des cas où il est dû garantie au preneur des troubles occasionnés à la jouissance de la chose louée : textes.

737. Troubles causés par les tiers ; exemples des troubles qu'ont le plus souvent à subir les locataires d'établissements industriels ; de la mise en cause du propriétaire.

738. Troubles causés par le bailleur lui-même ; changements qui seraient opérés par lui dans l'établissement donné à bail.

739. Suite : concurrence créée par le bailleur, ou ses ayants droit, à

[1] Troplong, *loc. cit.*; Duvergier, n. 524.
[2] Troplong, n. 339.
[3] Ovide, *Metam.*, xv.
[4] V. n. 758.
[5] V. n. 787.

l'établissement loué, dont l'affectation industrielle aurait été déterminée au contrat.

---

736. La garantie des troubles que le locataire subit dans sa jouissance est l'objet des dispositions suivantes : « Art. 1723. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée. — .....Art. 1725. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel. — Art. 1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire. — Art. 1727. Si ceux qui ont commis des voies de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède. »

Les troubles pour lesquels il est dû garantie peuvent donc provenir soit des tiers, soit du bailleur lui-même. Examinons successivement ces deux hypothèses.

737. Les troubles que le locataire subit de la part des tiers se résument tantôt en une voie de fait pure et simple, tantôt dans la manifestation d'une prétention à un droit sur la chose louée.

Il y aurait, par exemple, une voie de fait pure et simple dans le dérangement momentané qu'un usinier ou un arrosant, situé en amont, occasionnerait au régime des eaux et

qui nuirait accidentellement au roulement de l'établissement donné à bail ; dans le jet de matières sales ou putréfiées qui serait méchamment fait dans le cours d'un ruisseau desservant un lavoir, une blanchisserie, etc.

Des actes de cette nature n'indiquent qu'une intention malfaisante vis-à-vis de l'exploitation industrielle, mais ne manifestent pas la prétention à l'exercice d'un droit de propriété, de servitude, ou d'usage sur l'usine, sur ses eaux et autres accessoires. En pareil cas, le propriétaire n'est point tenu d'intervenir, puisque rien de ce qu'il a loué et dû délivrer n'est revendiqué contre le locataire. C'est celui-ci seul qui doit poursuivre les auteurs du préjudice qu'on lui cause et réclamer des dommages et intérêts.

Toutefois, si nous repoussons ici l'action du propriétaire, ce n'est pas d'une manière absolue, ce n'est que comme obligation vis-à-vis du locataire; mais il est évident que le premier reste toujours le maître de poursuivre même les atteintes accidentelles portées à sa propriété et de faire cesser le trouble momentané qui en résulte, sauf à lui à faire intervenir son locataire, pour que des dommages-intérêts proportionnels au préjudice puissent être accordés [1].

Lorsque le trouble occasionné par les tiers est, au contraire, une cause permanente de dommage, et que c'est en réclamant un droit quelconque sur l'usine, sur ses accessoires et dépendances, sur les canaux de fuite et d'amenée, sur les eaux qui les alimentent, etc., qu'un tiers porte atteinte à la jouissance du preneur, cette prétention devient l'affaire du bailleur. C'est à celui-ci de lutter, de prendre fait et cause pour son locataire et de supporter les conséquences définitives de la contestation.

Quant au locataire, il est seulement tenu de dénoncer au bailleur le trouble ou l'empêchement apporté à sa jouissance.

[1] Daviel, n. 674 *bis*.

Mais le preneur n'a pas qualité pour agir seul; il doit, à tout le moins, mettre en cause son propriétaire et prendre contre lui des conclusions expresses à fin de garantie. Faute de cette précaution, les auteurs du trouble peuvent repousser son action par une fin de non-recevoir.

C'est ce qui est arrivé à un sieur Cornillon, locataire de moulins situés sur le canal de Craponne et qui, se croyant troublé dans la jouissance de ses eaux par les irrigants riverains, syndiqués sous le nom d'*arrosants de la Crau d'Arles*, les avait actionnés directement. Ceux-ci prétendirent n'user des eaux qu'en vertu d'anciens règlements administratifs, communs à eux et à l'usinier. Le sieur Cornillon appela alors en cause son bailleur, M. de Jessé-Charleval, mais sans prendre de conclusions contre lui et en réservant seulement sa garantie. La Cour d'Aix, par arrêt de 1840, repoussa cette action, par le motif qu'au lieu de diriger son recours contre le propriétaire, qui eût dû alors « faire reconnaître par les syndics un droit nécessaire au roulement des usines et qui était dénié..., le locataire avait dirigé contre les syndics des arrosants une action qui, par les exceptions nombreuses dont elle a été l'objet, avait plus d'une fois engagé le droit foncier du propriétaire ; qu'à la vérité, il avait assigné de Jessé-Charleval en première instance, mais que cet appel en cause avait été stérile de sa part, puisqu'il s'était borné à des réserves qu'il n'avait pas réalisées... » Cet arrêt a été maintenu, le 6 juillet 1841, par la chambre des requêtes.

738. Nous passons maintenant aux troubles provenant du fait du propriétaire. « Le bailleur, dit l'article 1723 ci-dessus, ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée. »

Il a été fait application de cette règle dans l'espèce suivante. Une société Bouchet et Ce, propriétaire de deux usines contiguës sur le même cours d'eau, loua l'un de ces établisse-

ments à une dame Lesur, et, conservant l'autre; le transforma en papeterie. La destination nouvelle donnée à ce dernier établissement fit qu'il absorba une quantité d'eau beaucoup plus considérable que par le passé, de telle sorte que la force motrice qui alimentait l'usine contiguë, louée à la dame Lesur, se trouva diminuée d'autant, et que l'état primitif des choses, objet du bail, se trouva modifié par le fait du propriétaire.

Ultérieurement, la société Bouchet et Ce céda ses droits à une compagnie nouvelle, et le préjudice causé à la dame Lesur n'en continua pas moins. Ce fut alors que cette dame intenta une action tant contre le liquidateur de l'ancienne société que contre la nouvelle, et conclut à ce que toutes les parties fussent condamnées solidairement envers elle à des dommages-intérêts, comme ayant commencé ou continué l'œuvre dommageable dont elle se plaignait. Ces conclusions lui furent adjugées par un arrêt de la Cour de Paris, en date du 19 août 1845, lequel fut maintenu par la Chambre des requêtes le 10 juin 1846.

739. Le propriétaire qui donne à bail un établissement dont l'affectation industrielle a été expressément déterminée et acceptée par lui au contrat, peut-il encore, personnellement ou par ses ayants droit, fonder un autre établissement de même sorte, à proximité du premier; et placé intentionnellement de manière que, de sa nature et de sa situation, il résulte une concurrence pour celui-ci?

Déjà, à l'occasion du contrat de vente, nous avons examiné une question qui, bien que relative à la garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, est cependant identique; et nous l'avons résolue négativement [1]. Ici encore nous nous prononcerons dans le même sens ; selon nous, il y aurait un trouble occasionné par le propriétaire à une jouissance qu'il doit garantir. Les doutes qu'en matière de vente l'on pourrait avoir sur

[1] V. n. 684.

la solution doivent complétement disparaître lorsqu'il s'agit de la garantie imposée au locateur ; car, tandis que le vendeur n'est tenu que de *laisser jouir* son acquéreur, le bailleur est obligé de *faire jouir* son locataire suivant l'emploi auquel la chose louée a été destinée. Or, lorsque le bailleur crée, intentionnellement, par lui ou par ses ayants droit, une industrie rivale de celle dont il a admis l'exploitation sur le fonds donné à bail, il empêche évidemment ou tout au moins il diminue les avantages naturels que le preneur comptait recueillir de l'usage de la chose louée. C'est ce qui a été jugé dans les circonstances suivantes.

La veuve Sciard et consorts, entrepreneurs des voitures de Saint-Cloud, avaient reçu à bail du sieur Laverne une partie de maison pour y établir leur exploitation industrielle et y loger leur matériel. L'affectation était exprimée au contrat, où il était d'ailleurs stipulé que les preneurs supporteraient les frais nécessaires pour approprier les lieux aux besoins de leur industrie. Plus tard, le sieur Laverne loua une autre partie de sa maison à l'entreprise des voitures dites *les Boulonnaises*, laquelle s'était établie pour faire le même service que la veuve Sciard et pour lui faire concurrence. Celle-ci assigna alors son bailleur pour qu'il fût condamné soit à faire cesser le trouble, en fermant le bureau des voitures *les Boulonnaises*, soit à payer des dommages-intérêts. Sur cette assignation, il intervint un jugement du tribunal de Versailles, qui, le 14 avril 1849, fut confirmé par arrêt de la Cour de Paris. On y lit : « Attendu que la commune intention des parties était évidemment qu'en échange des sacrifices qu'elle faisait, la dame Sciard pût jouir paisiblement des lieux loués, sans avoir à craindre d'être troublée par l'établissement, à sa porte, d'une concurrence redoutable [1]... » Le pourvoi contre

[1] Conf. Nîmes, 31 décembre 1855 (Daudet-Queirety).

cet arrêt a été rejeté le 8 juillet 1850, à la suite des observations suivantes, présentées par M. Mesnard, rapporteur : « Qu'il résulte clairement des obligations du bailleur qu'il contrevient au contrat, lorsque, après avoir loué une clientèle, une chalandise, il en diminue l'importance par son fait ; tout le monde en convient. Dans cette contravention, quel est le précepte de loi qui se trouve violé? C'est apparemment celui qui oblige le bailleur à faire jouir paisiblement le preneur. Ainsi on reconnaît qu'il n'y a plus jouissance entière, paisible, lorsque le bailleur d'un fonds de commerce ou d'une clientèle établit une concurrence qui diminue les profits du preneur. Comment ne pas trouver cette règle juste quand la loi, dans l'article 1722[1], met à la charge du bailleur un cas fortuit qui détruit une partie de la chose louée, où qui occasionne la perte d'une partie des récoltes? Puisqu'il y a une telle relation entre le prix de location et les produits où les avantages tirés de la chose louée, que le prix peut diminuer à mesure que les produits [2] ou la jouissance diminuent, même sans le fait du bailleur et par le simple fait du cas fortuit, comment se ferait-il qu'un entrepreneur de voitures, qui ne loue et à qui on ne loue que dans le dessein d'assurer le service de son exploitation, n'ait rien à réclamer du bailleur qui, par son fait, le prive volontairement, sciemment, d'une notable partie de son entreprise?... Si la chose n'eût pas été louée pour un usage déterminé, il se pourrait que la question offrît des difficultés. Mais, dans l'espèce, il y a eu affectation préméditée des lieux, d'où il suit que le bailleur, qui était obligé de faire jouir paisiblement le preneur de la chose avec la destination qui lui était donnée, ne pouvait pas, sans manquer à ses obligations, concourir sciemment à l'éta-

[1] V. cet article au numéro 722.

[2] Ce détail relatif à la diminution des *produits* de la chose louée est une erreur juridique. V. ce que nous disons à ce sujet au numéro 733.

blissement, dans la même maison, d'une entreprise rivale. Et, en effet, est-ce faire jouir paisiblement le preneur et lui permettre de retirer tous les produits de la chose louée, que de placer dans le même lieu, à côté de lui, une concurrence qui ne peut manquer de diminuer ses profits [1] ? »

Ici s'arrête ce que nous avions à dire des obligations du bailleur. Nous allons exposer maintenant en quoi consistent les obligations du locataire.

DEUXIÈME SECTION.

DES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE.

740. Division.

---

740. « Le preneur, dit l'article 1728 du Code Napoléon, est tenu de deux obligations principales : 1° d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ; 2° de payer le prix du bail aux termes convenus. » A ces deux obligations, il faut en ajouter une troisième qui résulte des articles 1730 et suivants, que nous citerons plus loin ; c'est celle de restituer la chose louée telle qu'elle a été délivrée, ou suivant les stipulations du bail. Le développement de ces trois obligations va faire le sujet d'autant d'articles distincts.

Article Ier.

Obligation de jouir en bon père de famille et suivant la destination de la chose louée.

741. Textes qui établissent cette double obligation.

[1] V. Devilleneuve, *Recueil des lois et arrêts*, vol. de 1851, 1, 111.

---

741. Après avoir dit, dans l'article 1728 ci-dessus, que le preneur est obligé d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, le Code Napoléon continue ainsi : « Art. 1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. » Nous ajouterons, pour compléter la pensée de cette disposition, que le bailleur peut également réclamer des dommages-intérêts.

Il ne saurait, d'ailleurs, entrer dans notre plan de développer ces règles au point de vue de droit civil ; il nous suffira de rappeler qu'ici, dans la pensée des commentateurs les plus autorisés du Code, l'obligation que la loi impose au

locataire est double[1]. Non-seulement celui-ci ne doit point changer la destination de la chose louée, mais encore, il ne peut, ne changeât-il pas cette destination, faire de la chose un usage abusif. Autrement, dans un cas comme dans l'autre, il ne jouirait pas en bon père de famille.

Nous allons tout d'abord signaler plusieurs cas où, en dehors même de tous changements apportés à l'établissement industriel, il y aurait jouissance abusive de la part du locataire; nous examinerons ensuite diverses circonstances où s'élève la question de savoir s'il y a ou non, dans la chose louée, le changement défendu par la loi.

742. Une jouissance est abusive, quand il y a dégradation ou ruine causée soit méchamment, soit par négligence à l'établissement industriel ou à ses accessoires (nous verrons plus loin quelles sont les suites des fautes commises par le preneur [2]) ou encore lorsqu'une usurpation sur la propriété de l'usine ou de ses accessoires, tels que canaux, biefs, etc., se manifestant de la part des tiers, le locataire néglige d'en prévenir le bailleur.

743. Un cas fréquent de jouissance abusive est celui où le preneur d'un établissement, dont l'affectation industrielle est déterminée au contrat, fonderait, dans le voisinage, un établissement de même nature. La création d'une usine rivale, en attirant à ce nouvel établissement les bénéfices de l'achalandage jusqu'alors attachés à l'usine donnée à bail, aurait pour résultat de diminuer et même d'anéantir la valeur locative de ce dernier immeuble; ce qui, bien certainement, ne saurait être considéré comme une manière de jouir de cet immeuble en bon père de famille.

744. En règle générale, le locataire qui, de la chose donnée à bail, tire tout le profit possible, ne fait qu'agir suivant son

[1] V. MM. Troplong, n. 301; Marcadé, sur ces articles.
[2] V. n. 758 et suiv.



droit et ne commet aucun abus. Mais cette règle, vraie pour presque tous les établissements industriels, cesse de l'être quand l'objet de la location se consomme sans retour par le fait même de la jouissance; tel est le cas des mines, minières, carrières, etc. Le plus souvent le contrat de bail, relatif à cette sorte d'exploitations industrielles, règle et détermine la jouissance du preneur; il y est dit, par exemple, que l'extraction ne pourra excéder tant d'ares par année, ou encore que le prix de loyer sera, d'après une base indiquée, proportionné à la quantité de matériaux extraits. Mais, quelquefois aussi, il garde le silence sur ce point. S'ensuit-il que le locataire ne doive plus rencontrer de limites dans sa jouissance?

La question a été soulevée dans les circonstances suivantes: Une carrière de pierres, située dans l'intérieur même de la ville de Grenoble, avait été prise à bail par les sieurs Arnaud et Blandin, des sieurs Clet et Bethour, moyennant quatre mille cinq cents francs par an. Il avait été stipulé simplement que les preneurs jouiraient en bons pères de famille et suivant les règles de l'art. Ultérieurement, une ordonnance royale ayant prescrit l'agrandissement des fortifications de la ville, ce fut à la carrière des sieurs Arnaud et Blandin que le génie militaire s'adressa pour la fourniture des matériaux. L'exploitation de ceux-ci prit alors une telle extension, qu'elle excéda considérablement le mode d'extraction suivi jusqu'au moment du bail et même depuis, et qu'elle menaça la carrière d'un épuisement prochain. Les propriétaires se plaignirent alors de cet état de choses, qu'ils regardaient comme un abus de jouissance et comme un mode d'exploitation qu'ils n'avaient pas entendu concéder; ils réclamèrent en conséquence la résiliation du bail ou une indemnité. Cette demande fut accueillie par arrêt de la Cour de Grenoble, en date du 5 mars 1835. On y lit: « Attendu qu'il serait souverainement injuste de laisser profiter le preneur seul de bénéfices

immenses résultant d'un événement imprévu, qui épuiserait totalement la carrière, destinée, dans les prévisions communes des parties, à être exploitée longtemps encore après l'expiration du bail, et attribuerait ainsi aux preneurs ce que les conventions sainement entendues ne leur concèdent point et dont ils ne payent aucun prix, de telle sorte qu'à la fin du bail la propriété serait ruinée sans réciprocité pour les bailleurs, tandis que les preneurs se seraient enrichis en l'épuisant sans la payer, résultats évidemment contraires à l'intention des parties et à l'esprit de leur bail... »

755. Examinons maintenant diverses circonstances où peut s'élever la question de savoir s'il y a ou non un changement dans la destination de la chose louée. Les circonstances de cette sorte se présentent fréquemment dans la matière des établissements industriels.

M. Troplong en expose fort élégamment la raison : « La mobilité dans la propriété a pour conséquence la mobilité dans l'usage de la propriété. Les riches et beaux hôtels des seigneurs de la cour de Louis XIII et de Louis XIV sont transformés, dans le quartier du Marais, en dépôts de marchandises. Quand une classe émigre d'un quartier, une autre classe vient occuper le poste vacant, et c'est surtout l'industrie qui se charge de peupler les demeures délaissées par leurs anciens maîtres et disposées pour d'autres besoins et d'autres mœurs. Or, l'industrie, qui joue un si grand rôle dans notre état social, veut avoir une grande liberté d'agir ; pour mieux se mouvoir et se développer, elle repousse les gênes et les entraves, et cherche à se mettre à son aise là où elle a fixé ses établissements. Mais la propriété dont elle est tributaire par le louage des choses s'inquiète souvent de son indépendance et de ses caprices. De là des conflits dont le contre-coup vient retentir dans les Tribunaux [1]. »

[1] *Louage*, n. 200.

Voici les occasions les plus fréquentes de ces conflits:

746. Un local *loué bourgeoisement* est transformé en atelier ou fabrique; il y a là évidemment un abus. « Si une maison, dit Pothier, a été louée comme maison bourgeoise et qui était exploitée comme telle, il ne sera pas permis au locataire d'y établir une forge de maréchal ou de serrurier, etc.; il doit l'occuper comme maison bourgeoise, sinon le locateur peut l'expulser et le faire condamner en ses dommages-intérêts [1]. »

747. Réciproquement, des lieux loués avec une affectation industrielle déterminée par les antécédents du local, ou par le contrat, ne peuvent être mis en chômage [2]; autrement il en résulterait un double manquement, puisque non-seulement la jouissance ne serait pas conforme à la destination de la chose donnée à bail, mais qu'il s'ensuivrait la détérioration du matériel et la perte de l'achalandage.

748. Il y aurait un abus du même genre dans le cas où le locataire d'une usine à la propriété de laquelle serait attaché un droit de servitude, tel qu'un droit de prise d'eau, d'affouage, etc., le laisserait perdre par négligence et non-usage.

749. Le preneur cesserait surtout de jouir suivant la destination de la chose louée, si d'un moulin à blé il faisait un moulin à huile ou à tan, une filature, une papeterie, etc., et *vice versa*.

750. Que dire des modifications apportées dans le mécanisme, l'outillage, les dispositions d'une usine, en vue d'en améliorer la situation et le rendement? C'est une question qui, selon les circonstances de fait au sujet desquelles elle s'élève, peut donner lieu à bien des difficultés. Nous l'exami-

[1] *Louage*, n° 189. — Conf. Duvergier, t. I, n. 57; Duranton, t. VII, n. 95; Troplong, n. 306; Marcadé, sur l'article 1728.

[2] Cass., 15 avril 1844 (Grangier); Paris, 16 mai 1846 (Mauny).

nerons un peu plus loin, fort au long, en ce qui concerne le fonds de prisée[1]. Disons ici cependant et dès maintenant qu'en thèse générale, nous ne voyons rien qui ressemble à un changement de la destination de la chose louée dans le fait de remplacer l'aménagement suranné d'un établissement par un aménagement nouveau, conforme aux procédés et aux inventions modernes et qui permette à l'exploitant de soutenir avec avantage, vis-à-vis de ses rivaux, la lutte industrielle. Il n'y a là qu'un de ces changements dont M. Troplong dit : « Ce sont des arrangements intérieurs qui, loin de contrarier l'usage pour lequel la chose a été louée, ne sont qu'une suite de cet usage approprié aux besoins du preneur... Les changements partiels qu'un locataire fait dans son appartement, pour l'approprier à ses besoins, ne doivent pas être considérés comme contenant des changements de destination ; car la chose en elle-même et dans son ensemble reste toujours employée à l'usage fixé par le contrat[2]. »

Il nous semble donc, comme exemple, que le locataire d'une papeterie à la main pourrait en faire une papeterie à la mécanique ; que le locataire d'un moulin fonctionnant d'après le vieux système pourrait faire monter ce moulin *à l'anglaise*[3].

Par les mêmes motifs et d'après Jourdheuil, le preneur d'un haut-fourneau aurait le droit de démolir la cuve ; celui d'une forge, la chaufferie ; celui d'un four à réverbère, l'intérieur du four, etc., si c'est dans le but de reconstruire ces ouvrages suivant une forme ou une dimension appropriées à des procédés particuliers de fabrication[4].

751. Mais le locataire d'une usine à eau n'aurait pas le

[1] V. n. 789.
[2] *Louage*, n. 310.
[3] V. cette question débattue au numéro 789.
[4] *Baux d'usines*, p. 246. — V. n. 700.

droit d'en supprimer le récepteur hydraulique, pour y substituer une machine à vapeur, car alors il n'y aurait plus l'usine hydraulique donnée à bail. Les modifications partielles ne sont licites qu'autant qu'elles n'influent pas sur l'affectation, la destination même de l'établissement.

Tout ce que pourrait le locataire, au cas où désormais il trouverait peu avantageux à ses intérêts d'emprunter le mouvement à une roue hydraulique, ce serait d'établir une machine à vapeur à côté de ce récepteur, qu'il continuerait à maintenir, tout en le laissant chômer; le chômage d'un mécanisme n'ayant aucun des inconvénients que nous reprochions quelques lignes plus haut au chômage de l'établissement même.

Il ne faut pas regarder comme absolument contraire à cette dernière solution un arrêt de Rouen du 24 juillet 1856, conçu en ces termes : « Sur la question de savoir si le locataire d'une usine *hydraulique* qui a perdu de sa force par la diminution du volume de la rivière qui la fait mouvoir peut, contre le gré du propriétaire, se procurer la portion de force qui lui manque au moyen d'une pompe à feu qu'il rend inhérente au bâtiment, et l'expose à des dégradations et à des dangers plus grands que ceux prévus au moment du bail; attendu que, d'après les articles combinés 1728, 1729 du Code Napoléon, le preneur doit jouir de la chose louée suivant sa destination et ne peut l'employer à un usage autre que celui auquel, d'après sa nature, elle était destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, que ce mode de jouissance est la sauvegarde du droit sacré de propriété auquel il ne peut être légèrement porté atteinte; que, dans l'espèce, ce droit doit d'autant plus être maintenu intact, que les parties ont implicitement prévu les modifications qui pourraient être apportées pendant la jouissance du locataire au système de force motrice de l'usine louée; attendu, en effet, que, suivant le bail authentique du 11 juin 1846, de-

venu depuis la loi de Lemoine et de Lavoisier, les contractants ont limité la possibilité de modification de la force motrice de la filature dans un changement à la nature du système actuel de l'hydraulique, et sous la condition que ce changement serait une amélioration sans entraîner d'inconvénients; que cette convention, maintenue par une prolongation verbale de jouissance, avait pour but l'amélioration et conséquemment le maintien du systême hydraulique de l'usine, mais ne peut autoriser, sans le consentement du propriétaire, la substitution même partielle, à ce système de force motrice, de l'emploi d'une pompe à feu dont l'action est plus destructive et les dangers plus grands pour la propriété que ceux qui avaient été dans la prévision des parties; que le droit de propriété ne peut être paralysé par la promesse du preneur de rétablir à la fin de sa jouissance les lieux loués dans leur ancien état, parce que rien ne garantit au propriétaire une solvabilité que les éventualités du commerce peuvent faire disparaître; attendu que Lavoisier (bailleur) ne méconnaissait pas la nécessité de pourvoir à la diminution momentanée de la force motrice de la rivière, qu'il ne se refusait pas à l'emploi d'une pompe à feu pour rendre à l'usine la force qu'elle avait perdue, mais que, pour sauvegarder ses droits et empêcher qu'il ne fût fait de ce supplément de force un abus qu'en raison de l'éloignement de son domicile il lui serait difficile de constater, il y mettait pour conditions qu'il lui fût, avant tout, donné communication du plan des travaux, afin de les apprécier et de s'assurer qu'il n'en résulterait pas des dégradations et des dangers pour sa propriété; que cette obéissance est le juste et légitime exercice de son droit de propriétaire, que Lemoine (locataire) devait l'accepter, que, loin de le faire, celui-ci a passé outre et a établi sa pompe à feu de manière à modifier notablement et d'une manière dommageable pour la propriété les conditions primitives de l'usine louée; qu'en effet

il a entamé l'un des pignons de l'usine, qu'en le réunissant immédiatement et par des liens de fer à sa pompe à feu; il a exposé le bâtiment de l'usine, déjà peu solide, à une action plus grande d'ébranlement et à un plus grand danger de destruction; que c'est là un changement de destination préjudiciable au propriétaire et qui ne pouvait être fait sans son consentement; que l'action de Lemoine était donc mal fondée; que la construction de la pompe à feu, dans les conditions où elle se trouve, est une violation du droit de propriété;... que la destruction en doit être ordonnée, sauf à Lemoine, s'il le juge convenable, à la rétablir aux conditions apposées par Lavoisier... » Ces conditions étaient, entre autres, que le bâtiment de la pompe à feu serait complétement isolé et distant d'un mètre au moins de la filature; que le locataire supporterait exclusivement l'augmentation des primes d'assurances résultant de l'augmentation des risques; qu'il serait responsable de toutes dégradations qui pourraient survenir à la propriété par suite de l'établissement de la pompe à feu.

Nous ne pouvons laisser passer cet arrêt sans quelques observations. Les faits à l'occasion desquels il est intervenu peuvent se représenter à chaque instant, et l'examen des règles qu'on doit y appliquer nous semble d'un intérêt éminemment pratique:

L'espèce de cet arrêt était, il faut le remarquer, beaucoup plus favorable que notre hypothèse. Nous avons supposé le cas où le locataire trouve l'emploi de la force-vapeur simplement plus avantageux que celui de la force hydraulique, et nous lui avons reconnu le droit de faire alors à sa convenance, pourvu qu'il ne touche ni à la chute d'eau ni au récepteur. Ici, il s'agissait d'un locataire qui, en établissant une machine à vapeur, ne satisfaisait pas une simple convenance; c'était presque à une nécessité qu'il pourvoyait, puisqu'il était

reconnu au procès que la force hydraulique comprise dans le bail se trouvait diminuée par un fait de force majeure. Dans ce cas, le preneur, se fondant sur cette destruction partielle de la chose louée, eût pu, d'après l'article 1722 précité [1], réclamer de son bailleur tout au moins une diminution sur le prix du loyer. Mais, au lieu de recourir à ce moyen qui certainement n'eût pas été du goût du bailleur, le locataire avait consenti à s'imposer un sacrifice, et, sans détruire le mécanisme hydraulique dont il continuait à jouir et à user selon sa force réduite, il avait, *à côté* de ce mécanisme, établi une machine à vapeur destinée à fournir à l'usine le *supplément* de force qui faisait défaut.

C'est malgré toutes ces circonstances favorables que l'arrêt pose ainsi la question : « Si le locataire d'une usine hydraulique qui a perdu sa force par la diminution du volume de la rivière qui la fait mouvoir peut, contre le gré du propriétaire, se procurer la portion de force qui lui manque au moyen d'une pompe à feu qu'il rend inhérente au bâtiment et l'expose à des dégradations et à des dangers plus grands que ceux prévus au moment du bail? » Mais la question ainsi posée est évidemment défectueuse; elle renferme un cercle vicieux et réunit en un seul point à résoudre plusieurs questions distinctes.

D'une part, en effet, si l'on affirme dans le point litigieux que l'entreprise du locataire expose la chose louée à des dégradations et à des dangers plus grands que ceux prévus au moment du contrat, on résout la question par la question. Il n'y a plus dès lors à se demander si le locataire peut ou non suppléer par la force-vapeur à ce qui lui fait défaut du côté de la force hydraulique, puisqu'il ne le pourra que si les conséquences de l'état de choses nouveau sont de celles qui ont

[1] V. cet article au numéro 722.

été prévues lors du contrat de bail. Le point affirmé était donc précisément celui qu'il fallait discuter.

D'autre part, la question du procès était complexe. Ainsi le locataire, à raison de circonstances particulières et de l'état des bâtiments de l'usine, avait peut-être eu tort de placer sa pompe à feu de manière qu'elle adhérât à ces bâtiments. Mais alors ce n'était là qu'une question de distance, et on pouvait la trancher contre le locataire, sans que pour cela on lui déniât le droit de remplacer, à l'aide d'une machine à vapeur, la force hydraulique qui lui manquait. Il y avait donc, dans le point litigieux, une distinction à faire, de telle sorte que le locataire pouvait bien être blâmé et condamné dans la manière dont il avait exercé son droit, mais à la condition que ce droit eût été reconnu en principe.

Au surplus, cette distinction a été, dans l'espèce, confusément entrevue par le bailleur et, d'après ses conclusions, par la Cour elle-même. Tous deux ont senti, du moins en fait, combien il était impossible de priver le locataire de la force indispensable à son exploitation, force qui lui avait été garantie aux termes du contrat de bail et qui tout à coup lui faisait défaut; aussi, tout en lui déniant, en droit, la faculté de suppléer à la force hydraulique, qui était l'un des objets du contrat, par une force-vapeur, ils ne l'en ont pas moins laissé libre, en définitive, d'user de cette dernière force, sauf à l'employer dans des conditions telles qu'il n'en résultât aucun inconvénient pour l'immeuble industriel.

C'est à raison de ce tempérament que la force des choses est venue apporter à la rigueur des prémisses posées dans l'arrêt de Rouen que nous disions, avant de citer cette décision, qu'elle était loin d'être absolument contraire à la solution que nous venions de donner.

Et maintenant, sauf le cas où il y aurait des raisons particulières tirées soit des stipulations du contrat, soit de la place

choisie pour la machine à vapeur et qui serait préjudiciable à l'immeuble donné à bail, la solution favorable au locataire qui, conservant le mécanisme hydraulique, prétend user de la force-vapeur, nous paraît devoir être maintenue comme règle générale et prédominante. Il n'y a pas, en effet, d'objection sérieuse à tirer de la destination *hydraulique* de l'usine, puisque nous admettons que, tout en établissant sa machine à vapeur, le locataire est tenu de maintenir le système hydraulique compris au bail.

Dans les cas même où il serait allégué que des stipulations lient les mains au locataire, nous croyons qu'il ne faudrait se prononcer contre les prétentions de celui-ci qu'autant que l'interdiction résulterait, sinon expressément, du moins toujours clairement, du texte et de l'esprit de la convention. Si les Tribunaux sont tenus de maintenir la loi du contrat et de faire respecter la propriété, ils doivent également protéger l'industrie, qui ne prospère qu'autant qu'on lui épargne les obstacles et les tracasseries mesquines que lui opposent constamment la routine, les rivalités et la mauvaise foi.

L'espèce précitée nous fournit un exemple des stipulations qu'on détournerait à tort de leur sens pour les opposer au locataire.

En disant que les modifications à faire pendant la durée du bail à la force hydraulique se borneraient à un changement de nature dans le système mécanique auquel cette force donnait le mouvement, les parties n'avaient certes pas entendu prévoir le cas où, cette force faisant défaut pour partie, il serait nécessaire, sans rien changer au mécanisme mû par elle, de lui donner un adjuvant au moyen d'une machine à vapeur juxtaposée au mécanisme. Il n'était pas dès lors possible de faire résulter de la clause une interdiction absolue contre l'établissement d'une machine à vapeur ayant l'objet ci-dessus. Selon nous, l'espèce dont s'agit ne présentait pas un de ces

cas où, en ce qui concerne la question soulevée, la liberté du locataire est enchaînée par les clauses du bail.

752. A la vérité, l'on a soutenu parfois et d'une manière absolue que le locataire manquait à l'obligation de jouir en bon père de famille et suivant la destination des lieux, par cela seul qu'il établissait une machine à vapeur dans un local donné à bail, l'eût-il *loué industriellement*.

C'est là une opinion radicale que nous ne saurions admettre. Dès qu'un propriétaire loue son fonds pour l'exploitation d'une industrie, il sait ce qu'il veut et à quoi il s'expose. Le loyer qu'il perçoit est fixé en proportion des chances que désormais il doit courir. Quant à ces chances, elles sont toutes la conséquence des nécessités et des exigences résultant de la destination qu'il a acceptée pour ce fonds[1]. Les industries ne peuvent vivre et prospérer qu'avec la faculté d'employer les moyens, procédés et mécanismes les plus avantageux, c'est-à-dire ceux qui permettent de soutenir la concurrence, de répondre aux rabais de prix qu'une industrie rivale accorde au public, par des rabais qu'il faut justifier au moyen d'économies réalisées sur la main-d'œuvre, sur les moteurs, etc.

Pour qu'on pût empêcher le locataire d'un établissement industriel, d'un atelier, d'y placer une machine à vapeur, il faudrait donc, selon nous, une convention contraire expresse ou présumée.

Il est vrai d'ajouter que cette convention est généralement présumée quand le local loué industriellement fait partie d'une maison, lorsqu'il s'agit, par exemple, d'une boutique ou d'un simple atelier, et que le reste de la maison est l'objet d'une location bourgeoise. C'est ce qui a été jugé par la Cour de Lyon : « Attendu qu'il est hors de doute que l'établissement d'une machine à vapeur adhérente à une maison ne soit pour cette maison un véritable danger, laissant en per-

[1] V. à ce sujet, M. Troplong, *Louage*, n. 313.

spective un sinistre possible, et devant porter, par tous ses inconvénients, une perturbation dans les locations (des autres parties de la maison) ; que c'est là un véritable préjudice apporté à la propriété et dont le bailleur a voulu se préserver[1].... »

Il est bien entendu, au surplus, que là même où le locataire a conservé le droit que nous lui reconnaissons en principe d'établir sur le fonds donné à bail une machine à vapeur, il doit l'exercer de la manière la moins préjudiciable pour l'immeuble ; que le mode de sa jouissance, pour lequel il est désirable qu'il s'entende à l'avance avec le propriétaire, est toujours subordonné, en cas de difficultés, à la réglementation des Tribunaux, juges des droits et des devoirs respectifs des parties.

Article II.

Obligation de payer le prix du loyer, et d'acquitter les autres charges stipulées ou d'usage.

---

753. La seconde des obligations imposées au locataire par

[1] Lyon, 6 janvier 1852 (Gonin). — Conf., id., 26 janvier 1847 (Chapuis).

l'article 1728 précité consiste dans le payement du prix du bail aux termes convenus.

L'exécution de cette obligation ne donne lieu, en matière d'établissements industriels, à des difficultés sérieuses qu'autant que le prix, au lieu d'être déterminé dans la convention, n'y est point précisé et dépend des résultats éventuels de l'exploitation de chaque année.

Par exemple, dans les baux de filature, il est souvent stipulé que le locateur percevra, à titre de loyer, une moitié, un tiers dans les produits de l'exploitation annuelle, ou encore qu'il recevra tant par grosses de marchandises fabriquées.

Les baux de carrières et minières offrent des exemples de conventions semblables [1]. On y stipule fréquemment à la charge du preneur et au profit du propriétaire une redevance de tant par mètre cube de matières extraites. Le loyer à percevoir par celui-ci n'a donc rien de fixe; il est simplement proportionnel à la consommation plus ou moins considérable des produits de l'extraction.

Enfin, dans la fabrication des matières résineuses que les départements de la Gironde et des Landes opèrent en grand, il est d'usage que les résidus de ces matières, abandonnés au propriétaire des ateliers, soient considérés par lui comme une indemnité de loyer suffisante [2].

Dans tous ces cas, et autres semblables, le propriétaire a nécessairement le droit de surveiller l'exploitation de l'établissement. On doit même lui reconnaître la faculté de réclamer la résiliation du bail et une indemnité, si l'exploitation du preneur avait lieu d'une manière tellement lente, par sa négligence ou son mauvais vouloir, qu'elle ne lui procurât qu'un revenu de beaucoup insuffisant [3].

[1] V. n. 757.

[2] Bordeaux, 20 avril 1839 (Labat).

[3] Bordeaux, 4 mai 1846 (Normand).

754. Voici une espèce où le loyer d'une usine hydraulique, n'ayant pas été non plus déterminé, avait reçu pour base le nombre de machines, outils ou meules que la force motrice, comprise au contrat, pouvait commander.

Un sieur Cleret avait, en 1842, donné à bail à un sieur Roseau un terrain sur lequel il s'engageait à faire construire un bâtiment pour moulin à huile et une roue hydraulique devant servir de moteur. Il était dit au contrat que cette roue serait d'une force au moins suffisante pour faire fonctionner, dans les eaux ordinaires, trois jeux de meules et pour fabriquer, sous chaque jeu de meules, et par vingt-quatre heures, huit hectolitres d'huile d'œillette. Il était en outre convenu que l'excédant de la force, s'il en existait, serait pris par Roseau à raison de quinze cents francs l'an pour la force motrice de chaque jeu de meules, à partir du jour où le moteur serait fourni par le bailleur, qui devrait s'entendre avec le preneur pour faire à la roue les améliorations nécessaires. Enfin, il était dit encore que si cet excédant pouvait faire fonctionner plus d'un quatrième jeu de meules, le bailleur serait tenu de construire un nouveau bâtiment pour recevoir les jeux de meules ajoutés et le mécanisme nécessaire à cette nouvelle usine.

Lors de l'entrée en jouissance, le locataire, qui était tenu de fournir tout le mécanisme intérieur, ne fit pas déterminer la quotité de la force motrice et n'installa que deux jeux de meules; mais, d'après des énonciations non contestées, il paraît que ces jeux étaient de dimension telle qu'ils équivalaient au moins, quant à l'absorption de la force motrice, à trois jeux de meules de la nature de ceux dont il était question au contrat. Quelque temps après cette installation, le locataire vint à mourir et sa veuve lui succéda.

Sur ces entrefaites, le bailleur, soutenant qu'il existait un excédant de force qui n'était pas utilisée par les deux jeux de

meules, demanda une augmentation de loyer dont le chiffre devait résulter de l'expertise qu'il réclamait en même temps pour arriver à la détermination de la force motrice.

La veuve Roseau contesta cette demande et prétendit que, pour y être recevable, le bailleur eût dû, avant tout, construire les bâtiments nécessaires au placement des nouveaux jeux de meules excédant les deux qui fonctionnaient déjà. Ce système fut accueilli par le Tribunal civil d'Arras. Mais, par arrêt du 13 octobre 1843, la Cour de Douai réforma la décision du premier degré : « Attendu qu'il résulte clairement, tant du texte des conventions que de l'intention qui y a présidé, et de l'exécution qu'elles ont reçue de la part des deux parties, que le loyer à payer par les preneurs n'a pas été fixé à raison du nombre des jeux de meules qu'il plairait aux preneurs d'établir dans l'usine louée, quelles que puissent être, d'ailleurs, les dimensions desdites meules ; qu'il l'a été, au contraire, eu égard au nombre des jeux de meules d'une dimension convenue, déterminée par le produit également réglé que chaque jeu de meules devait donner dans l'espace de vingt-quatre heures; que ce produit étant fixé à huit hectolitres par vingt-quatre heures, il s'ensuit que le loyer annuel doit être d'autant de fois quinze cents francs que la force motrice louée peut faire mouvoir de jeux de meules donnant au moins ce produit dans ledit espace de temps; que, s'il n'est pas interdit aux preneurs d'établir des jeux de meules de dimension à donner, dans le même temps, des produits plus considérables que ce que les parties ont pris pour base de la fixation du loyer, il ne leur est pas libre non plus de restreindre leurs obligations à l'aide d'un système de meules propres à absorber la force louée, en diminuant le nombre de jeux desdites meules ; attendu qu'il est articulé par l'appelant que la force motrice livrée au preneur excède de beaucoup celle qui est fixée par le bail; que l'intéressée ne dénie

pas, d'une manière absolue, qu'il y ait excédant, mais que les parties ne sont pas d'accord sur la quotité; qu'en cet état une expertise est nécessaire... ordonne que par trois experts il sera procédé à la visite du moulin loué par l'appelant aux époux Roseau, à l'effet de constater la force motrice de ladite usine dans les eaux ordinaires, et spécialement de déterminer combien, dans l'état desdites eaux, ladite force motrice peut faire fonctionner de jeux de meules de dimension à faire, par chaque jeu de meules, huit hectolitres d'huile d'œillette dans l'espace de vingt-quatre heures; dit que les experts détermineront également ce que les deux jeux de meules actuellement existants dans l'usine absorbent de force motrice et donnent de produits en huile d'œillette dans le même espace de temps. ... »

755. « Lorsque le preneur a satisfait à l'obligation de payer le prix, il n'est pas encore tout à fait quitte envers le bailleur, et il doit le rembourser de l'impôt des portes et fenêtres que celui-ci a payé à sa charge. Mais, par contre, le propriétaire est tenu envers le preneur de l'impôt foncier dont ce dernier a fait l'avance au Trésor [1]. » Nous avons eu l'occasion d'exposer tout ce qui concerne l'assiette de ces deux sortes d'impôts sur les établissements industriels.

756. Lorsque l'acte de bail est enregistré, c'est ordinairement sur le preneur que la convention fait retomber les droits et les frais de cet enregistrement, lesquels, aux termes de l'article 1er de la loi du 16 juin 1824, ne sont que de vingt centimes pour cent francs sur le prix cumulé de toutes les années de la location.

757. Il est cependant, en matière de baux d'établissements industriels, une circonstance qui occasionne l'acquittement de droits plus forts que ceux susmentionnés, c'est celle où la

[1] Troplong, *Louage*, n. 332.

jouissance transmise par le bailleur à son locataire porte pour le tout ou pour partie sur des objets dont la consommation est le but même de cette jouissance.

Par exemple, si l'on présente à l'enregistrement le contrat par lequel l'exploitation d'un gîte minéral est cédée à un tiers, pendant un laps de temps, et moyennant un prix annuel déterminé, l'administration manifestera certainement l'intention de percevoir sur toutes les annuités cumulées, non pas le droit de vingt centimes pour cent francs, afférent aux baux, mais bien celui de deux francs pour cent francs, dont sont frappées les ventes d'objets mobiliers [1]. On conçoit que, lorsque la convention doit avoir une certaine durée, et que le loyer qui y est stipulé est important, il en résulte, entre le droit d'enregistrement que les contractants pensaient avoir à acquitter et celui qui leur est réclamé par l'administration, une différence qui ne laisse pas que d'être considérable.

La régie appuie sa prétention en partant de cette règle générale que la nature de la convention se détermine bien moins par la dénomination qu'il a plu aux parties d'y attacher que par les effets qu'en procure l'application. Examinant alors les résultats produits, dans l'hypothèse, par la convention litigieuse, elle fait voir qu'ils consistent dans l'extraction et l'enlèvement de substances qui ne se reproduisent pas, dans la consommation de ces substances qui, en définitive, sont perdues pour leur propriétaire. Cela posé, elle rapproche ces effets de ceux que la loi attribue au bail et fait observer qu'ils sont bien différents, puisque, suivant les règles de ce contrat, le preneur, après avoir conservé la chose louée et y avoir fait les réparations nécessitées par l'usage qu'il en a eu, est tenu de la restituer en fin de tout dans son intégralité. Mais

[1] V. article 69, § 5, loi du 22 frimaire an VII.

alors, si les résultats de la convention dont s'agit sont exclusifs de l'idée de bail, ne sont-ils pas caractérisques du contrat de vente? Cette cession du gîte minéral pour qu'on puisse en user et en disposer, *uti et abuti*, n'est-ce pas l'aliénation même de la substance à extraire? Et, de plus, n'est-ce pas une aliénation d'objets mobiliers, puisque, dans la convention, cette substance est précisément considérée sous le rapport du fait qui doit la mobiliser; à savoir, son extraction? Dans le système de la régie, l'affirmative ne saurait faire de doute, en présence des articles 8 et 9 de la loi du 21 avril 1810, qui disposent que si les puits et galeries des usines sont immeubles, les matières extraites sont au contraire réputées meubles [1].

Cette argumentation de l'administration de l'enregistrement est généralement repoussée par la doctrine et par la jurisprudence des Cours d'appel. D'après les auteurs et ces Cours, le raisonnement qui précède, admissible s'il s'agissait de la cession perpétuelle du gîte minéral, en ce sens que l'exploitation en dût persister jusqu'à complet épuisement, cesse d'être juste dès que la cession n'est que temporaire et que le propriétaire, à la fin de la convention, rentre dans la possession de son droit d'exploiter. Ici, disent-ils, c'est ce droit qui fait l'objet du contrat, bien plus que la substance même sur lequel il s'exerce; dès lors ce n'est pas cette substance, mais bien le droit même que le preneur est tenu de conserver et de restituer au bailleur. Cela est si vrai que la loi a expressément reconnu que les mines, minières et carrières peuvent être sujettes à la jouissance de l'usufruitier, bien que celui-ci, tout comme le locataire, soit tenu de conserver [2].

[1] V. ces articles au numéro 483.

[2] Favard de Langlade, *Répert.*, v° LOUAGE; Duvergier, *Louage*, n. 404; Rolland de Villargues, *Répert.*, v° MINES, § 5, n. 100; Troplong, *Louage*,

Mais, à notre sens, les raisons opposées à l'administration de l'enregistrement sont plus spécieuses que justes; elles sont, d'ailleurs, condamnées par la Cour suprême.

Portée à plusieurs reprises devant cette Cour, la question y a toujours reçu une solution conforme aux prétentions de l'administration : « Attendu, porte un arrêt du 22 août 1842, que ce n'est pas seulement dans la qualification donnée à un acte par les parties qu'il faut chercher son véritable caractère, mais qu'il faut le chercher surtout dans les stipulations elles-mêmes de l'acte et dans la nature des choses qui en sont l'objet; attendu, en fait, que par acte notarié du 2 juin 1838, auquel les parties ont donné le nom de *bail*, le sieur d'Amblève céda au sieur Higonnet le droit d'extraire, pendant vingt ans, la masse de la carrière dite *de l'Amérique*...; que le prix de cette cession ne fut pas d'une somme fixée pour la durée de chaque année, mais qu'il fut déterminé pour chaque quantité d'hectolitres de plâtre et de mètres cubes de moellons extraits de la carrière et payés tous les mois sur le lieu de la sortie; attendu que ces stipulations ne transféraient pas seulement la jouissance de la chose ainsi cédée pour un temps, mais qu'elles transmettaient réellement la propriété des portions de la carrière qui étaient mensuellement enlevées, puisque l'extraction de ces portions qui ne pouvaient plus se reproduire en diminuait la masse et devait, après un temps plus ou moins long, l'anéantir entièrement au profit du preneur; attendu que si les articles 598 et 1403 du Code civil font entrer dans l'usufruit les mines et carrières qui sont en exploitation, ces dispositions toutes spéciales ne sont pas de nature à changer le caractère des stipulations relatives à la transmission de ces sortes de propriété; qu'en effet, elles reposent sur

n. 93; Marcadé, sur l'article 1713; Championnière et Rigaud, *Supplém. au traité des droits d'enregist.*, n. 365, 819 et suiv.; Pont, *Revue critique de jurisp.*, t. I[er], p. 547 et suiv.; Dalloz, *Répert.*, v° ENREGIST., n. 2275 et suiv.

une circonstance accidentelle, sur la destination du père de famille, et non sur la nature des choses; ce qui se justifie, d'ailleurs, par la circonstance que la loi n'accorde la jouissance des mines et carrières à l'usufruitier que lorsqu'elles sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit et qu'elle lui refuse tout droit à celles qui ne sont pas encore ouvertes; attendu dès lors que l'acte du 2 juin 1838, quoique qualifié bail par les parties, est réellement une vente ou cession mobilière, qu'à ce titre elle est passible du droit de deux francs par cent francs, etc. »

La Cour a donné des solutions identiques dans d'autres espèces où le prix de loyer n'avait pas été subordonné comme ici à la quantité de matières extraites, mais où il s'agissait d'une redevance fixe, payable tous les trois mois ou tous les ans. Dans tous ces cas, sans exception, la Cour régulatrice a décidé que la cession même temporaire de la jouissance d'un gîte minéral, que cette cession fût ou non qualifiée bail par les parties, devait être frappée du droit de deux francs par cent à titre de vente d'objets mobiliers [1].

Ce qui précède s'applique exclusivement, bien entendu, au bail des gîtes minéraux, considérés isolément et abstraction faite des galeries, puits, machines, bâtiments, haldes, magasins, usines, etc., affectés à l'extraction des substances, au dépôt et au traitement des matières extraites. Mais quand tous ces objets immobiliers sont, outre le droit d'exploitation, compris dans un bail de mine, minière ou carrière, il faut voir là un double contrat, ou plutôt un contrat mixte, mélangé de vente et de bail, et qui, d'après les lois de l'enregistrement, donne ouverture à deux droits différents, l'un de vingt centimes par cent francs, l'autre de deux francs par cent francs [2].

[1] Cass., 11 janvier 1843 (Boggio); id., 26 janvier 1847 (Dissler); id., 5 et 6 mars 1855 (Anglès et Merle-du-Bourg); id., 28 janvier 1857 (société de Caronte).
[2] Cass., 6 mars 1855 (Merle-du-Bourg).

Lors donc que la jouissance d'une mine ainsi composée a été cédée moyennant un prix unique, c'est le cas, pour l'établissement du droit d'enregistrement et de sa quotité, de faire une ventilation et de déterminer quelle est dans le prix total la portion qui représente la valeur locative des immeubles compris dans la convention. Les contractants sont alors obligés, vis-à-vis l'administration de l'enregistrement, à faire une déclaration estimative certifiée et signée au pied de l'acte [1].

Article III.

Obligation imposée au locataire de rendre la chose telle qu'il l'a reçue.

758. Textes qui établissent cette obligation.

759. Les pertes et destructions de la chose louée, étant présumées survenues par la faute du locataire et des siens, sont en principe à la charge du preneur.

760. Toutefois la présomption de faute cède plus ou moins facilement devant la preuve contraire, suivant que les réparations qu'entraîne la perte ou la dégradation de la chose louée sont des réparations grosses ou de gros entretien, ou des réparations de menu entretien.

761. En cas d'incendie, il ne suffit pas au preneur de prouver que le sinistre ne peut être attribué à sa faute; il faut encore qu'il en établisse la cause d'une manière taxative.

762. Pour certains établissements industriels, la force majeure doit être plus facilement admise comme étant la cause de l'incendie, que lorsqu'il s'agit d'un édifice ordinaire.

763. La responsabilité des pertes et des dégradations qui incombe au locataire a pour point de départ l'état des choses au moment de la délivrance : le locataire doit rendre ces choses telles qu'il les a reçues; preuve de cet état originaire.

764. Quand, au moment de la délivrance, il n'a pas été dressé un état de la chose, les dégradations qui nécessitent des réparations de menu entretien sont présumées postérieures à cette délivrance et tombent à la charge du locataire.

[1] Article 16, loi du 22 frimaire an VII.

---

758. Le Code Napoléon dispose en ces termes : « Art. 1730. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. — Art. 1731. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. — Art. 1732. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. — Art. 1733. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. — Art. 1734. S'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie, à moins qu'ils ne prouvent

que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu; ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont point tenus. — Art. 1735. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. —.....Art. 1754. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées; au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, plancher de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. — Art. 1755. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. »

Analysons ces dispositions et faisons-en l'application à la matière des établissements industriels.

759. Le preneur, dit l'article 1730, doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue. C'est là le principe de tous les articles que nous venons de citer. Il les a pour développement, comme il est lui-même le corollaire de cette règle précédemment posée : que le preneur est tenu de jouir en bon père de famille. En effet, la jouissance de la chose, exercée dans ces termes, ne comprend pas seulement la défense d'en mésuser, elle comporte également le devoir de veiller à sa conservation, de la sauvegarder dans sa substance, ses dépendances et ses accessoires, et de lui épargner les occasions de ruine

et de détérioration. On peut donc dire qu'en principe, le preneur est responsable de la destruction et des dégradations qui sont éprouvées par la chose donnée à bail.

760. Mais cette responsabilité n'a rien d'absolu ; c'est la *nature* des réparations, nécessitées par les dégradations dont est atteint l'objet du contrat de louage, qui fait que l'obligation du locataire est plus ou moins étendue.

Il faut, en effet, se souvenir qu'il est des réparations de trois sortes ; les *grosses*, celles *de gros entretien*, celles *de menu entretien*. Ces dernières, étant qualifiées par la loi de *locatives*, les deux autres sont dites *autres que locatives*[1]. Plus loin, d'ailleurs, nous aurons l'occasion de déterminer quelles sont celles-ci en donnant l'énumération de celles-là ; il suffit ici de rappeler les dénominations au moyen desquelles la loi les distingue.

Cela posé, nous voyons que, quand les destructions et les dégradations de la chose louée nécessitent des réparations *autres que les locatives*, le cas est régi par les articles 1730 et 1732 ci-dessus qu'il faut rapprocher de l'article 1720, cité plus haut[2].

Ainsi, cet article 1720 met à la charge du bailleur les réparations autres que les locatives qui peuvent devenir nécessaires pendant la durée du bail. Mais, d'autre part, les articles 1730 et 1732 déclarent le preneur responsable de tous les dégâts quels qu'ils soient, à moins qu'il ne prouve qu'ils sont arrivés sans sa faute ou celle des siens. Il s'ensuit que, dès qu'il s'agit de détériorations de la nature de celles ci-dessus indiquées, c'est devant la preuve seule de *l'absence de faute* imputable au locataire ou aux siens que cesse l'obligation de rendre les choses telles qu'on les a reçues. Cette preuve est-elle fournie ? les suites de la perte, de la dégrada-

[1] V. n. 705.
[2] V. n. 704.

tion retombent immédiatement sur le bailleur, qui peut alors être contraint, aux termes de l'article 1720, d'effectuer les réparations.

Supposons maintenant qu'il s'agisse de dégradations nécessitant des réparations *locatives* ou de menu entretien, les articles 1754 et 1755 qui régissent, dans ce cas, la responsabilité du locataire, ne la font cesser que lorsqu'elles sont occasionnées *par vétusté ou force majeure*. A ces deux causes d'exonération, il faut ajouter *les vices* de la chose louée. Nous avons vu, en effet, que le bailleur doit en garantir son locataire aussi bien que des suites de la force majeure.

L'obligation du locataire est donc bien plus étendue, bien plus complète dans cette hypothèse que dans l'autre, puisque, dans celle-ci, c'est-à-dire au cas de dégradations n'entraînant que des réparations locatives, le preneur en est responsable, encore bien que le dégât ne provienne ni de sa faute, ni de celle des siens, s'il n'est pas prouvé qu'il doive être attribué à la vétusté, ou à la force majeure, ou aux vices de la chose.

Résumons cet exposé : Le législateur, en présence des pertes et des dégradations subies par la chose donnée à bail, présume bien la faute du locataire et des siens, mais il ne la présume pas toujours au même degré. Au cas de destructions et de dégâts entraînant des réparations grosses ou de gros entretien, il admet la preuve contraire à la présomption de faute, et il l'accueille aussi large, aussi entière que possible. Il n'admet, au contraire, cette preuve qu'avec des restrictions excessives, dans l'hypothèse de dégradations motivant des réparations locatives. Dans ce dernier cas, le locataire n'est exonéré de sa responsabilité que s'il est établi que c'est à la force majeure, à la vétusté, aux vices de la chose elle-même, que sont dues les dégradations.

761. Cependant, parmi les cas de perte et de dégradations

devant entraîner des réparations grosses ou de gros entretien, il en est un où le législateur se montre d'une sévérité exceptionnelle pour le genre de preuve qui doit relever le locataire de toute présomption de faute : c'est le cas d'incendie, sinistre dont la cause se trouve plus souvent dans l'imprudence, la négligence, que dans la force majeure : *Plerumque incendia culpâ fiunt inhabitantium* [1].

Le législateur a voulu, en se montrant rigoureux dans cette circonstance, inspirer au locataire une vigilance de tous les instants et l'obliger aux soins incessants d'*un bon père de famille*. Donc, au cas d'incendie, le preneur est responsable, à moins, dit l'article 1733 précité, « qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit, ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. » En s'exprimant ainsi, la loi ne demande pas au locataire une simple preuve *négative* de l'absence de sa faute. Ce qu'elle exige, c'est la preuve *positive* que l'incendie est dû à l'une des trois causes susindiquées; c'est à la condition que l'une de ces trois hypothèses taxativement prévues résultera de la preuve, que le preneur se verra déchargé de la responsabilité qui lui incombe [2].

Au surplus, les commentateurs du Code civil ont reconnu à la disposition de l'article 1733 une portée plus ou moins étendue [3] ; ils sont entrés à ce sujet dans des développements où le point de vue spécial de notre travail ne nous permet pas de les suivre. Ici, il nous suffira de dire qu'à notre sens, c'est notre regrettable confrère Marcadé qui, mieux que tous, a saisi la pensée du législateur sur la responsabilité du locataire au cas d'incendie, et que c'est son interprétation

[1] L. 3, § 1, D. *De offic. præf. vigil.*

[2] Marcadé, sur l'article 1734; Zachariæ, t. III, p. 13.

[3] Proudhon, *Usufruit*, t. III, n. 1552; Duranton, t. XVII, n. 104; Toullier, t. IX, n. 161 et 162; Duvergier, n. 437; Troplong, n. 382.

qui, de préférence, doit être adoptée. Cela dit, passons à une application pratique de notre matière.

762. Le cas fortuit, la force majeure, quand il s'agit de l'incendie de forges, de hauts-fourneaux, d'ateliers où fonctionne une machine à vapeur, ou d'usines servant à la fabrication du gaz pour l'éclairage, doivent être, ce semble, plus facilement reconnus et admis que dans le cas d'incendie d'une habitation ordinaire. Ici, l'emploi du feu ou d'une substance explosible, hors de certaines conditions, serait déjà une faute. Là, au contraire, l'emploi de ces éléments destructeurs est obligatoire. C'est la conséquence naturelle de la destination de l'immeuble donné à bail. Le propriétaire est présumé avoir prévu les éventualités inhérentes à cet état de choses; et, dans la fixation du loyer, elles ont nécessairement été prises en considération. On doit en conclure que, s'il est prouvé que l'usinier n'a, dans la conduite de ses feux, commis ni négligence ni imprudence, et que cependant l'incendie vienne à se déclarer, le cas fortuit, la force majeure se trouveront par cela même clairement établis, et le locataire sera déchargé de toute responsabilité. L'homme peut bien, le plus souvent, maintenir, comprimer le feu et le contraindre à l'obéissance; mais il y a là des forces brutales qui se dégagent soudain et devant lesquelles toute vigueur et toute prudence humaines restent impuissantes.

C'est ce que la Cour de Paris a jugé, à la date du 18 avril 1836, au sujet du théâtre de la Gaîté. Le feu y avait pris après la répétition d'une pièce dans laquelle le *scenario* voulait qu'on simulât les éclairs. Une étincelle s'était détachée de la torche employée à figurer ce jeu de scène, et avait causé l'incendie à la suite duquel l'établissement avait complétement disparu. Les propriétaires ayant réclamé une indemnité à MM. Pixérécourt et consorts, locataires-directeurs du spectacle, ceux-ci opposèrent le cas fortuit. Cette défense fut

accueillie par les motifs suivants : qu'à la différence des édifices ordinaires, l'incendie est toujours un événement prévu pour les salles de spectacle ; que, pour les théâtres, l'emploi du feu, pour les jeux de scène, est une chose admise, usitée, obligée ; que, le jour de l'incendie qui dévora le théâtre de la Gaîté, l'emploi du feu sur ce théâtre n'avait pas eu lieu hors des conditions voulues par l'usage et la prudence ; que, ce même jour, toutes les précautions imposées aux directeurs de spectacle par les règlements pour prévenir les incendies et les combattre avaient été complétement prises ; « qu'alors, si le feu n'a pas été éteint dès l'origine, s'il est arrivé à l'état d'incendie, s'il en est résulté l'embrasement et la destruction de la salle, le sinistre que les directeurs ne pouvaient ni prévoir ni empêcher n'est plus à leur égard que la conséquence d'un cas purement fortuit... »

763. Nous venons d'exposer les causes de la responsabilité imposée au locataire, relativement aux pertes et dégradations survenues durant la jouissance ; disons aussi quelle est, en ce qui concerne l'application de cette responsabilité, la base et le point de départ.

« Le preneur, dit la loi, doit rendre la chose *telle qu'il l'a reçue.* » Ainsi, c'est l'immeuble industriel dans son état originaire qui doit être l'objet de la restitution ; cet état est la base de l'obligation du locataire ; c'est l'étalon qui, rapproché de l'immeuble au moment de la restitution, fait clairement voir si l'obligation est remplie ou non.

Ce rapprochement est chose facile, lorsqu'à l'instant même de la délivrance il a été fait, ainsi que nous y avons engagé plus haut[1], un état des lieux donnés à bail, une description contradictoire, entre le bailleur et le preneur, des bâtiments, des appareils et des ustensiles, objets du louage. « Dans ce cas, dit l'article 1730, le preneur doit rendre la chose sui-

[1] V. n. 702.

vant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou par force majeure. »

764. C'est lorsqu'il n'a point été dressé d'état de lieux au moment de la délivrance que les difficultés commencent.

Dans ce cas encore, la loi distingue entre les pertes et dégradations entraînant des réparations grosses et de gros entretien, et les dégradations qui ne nécessitent que des réparations locatives. Pour ces dernières réparations, comme le preneur savait en entrant que presque toutes celles qui surviendraient pendant le bail seraient à sa charge, il a dû ne recevoir les choses qu'autant que tout était, sous ce rapport, en excellente situation. Telle est, du moins, la présomption légale, qui, toutefois, peut être combattue par la preuve contraire. Il en est autrement des dégradations de nature à nécessiter des réparations grosses ou de gros entretien ; si le propriétaire veut en rejeter la responsabilité sur le locataire, il est obligé de prouver qu'elles n'existaient point antérieurement au bail.

765. Ainsi, là encore la loi *nuance* ses solutions et les adapte aux divers cas, d'après la distinction qu'il faut faire entre les réparations *locatives* et les réparations *autres que les locatives*.

Il importe donc de déterminer enfin en quoi consistent les unes et les autres. Mais, déjà nous l'avons dit, et l'article 1754 en fait foi, la loi n'est, sous ce rapport, que d'un faible secours. Elle se contente, dans la disposition ci-dessus, de caractériser les réparations locatives comme étant celles de menu entretien, et d'en offrir, à titre d'exemple, une courte énumération qui d'après elle doit être complétée par les usages locaux. C'est donc par voie d'exclusion qu'il sera possible de connaître les réparations autres que locatives. On comprendra parmi celles-ci toutes celles qui, n'étant pas désignées comme locatives, seraient d'ailleurs de telle sorte qu'elles ne pourraient être regardées comme étant de menu entretien.

766. L'énumération des réparations locatives, contenue dans l'article 1754, se rapporte d'une manière plus spéciale aux conditions ordinaires de nos habitations. Elle n'a donc, en matière de baux d'établissements industriels, d'application possible tout au plus qu'aux bâtiments et à l'immeuble proprement dit[1].

767. Mais, quant à la partie de l'immeuble affectée aux travaux industriels, quant aux objets qui de cet immeuble font un établissement industriel, tels que l'hydraulique, les mécanismes, machines et ustensiles d'exploitation, compris dans la délivrance, l'énumération précitée n'y a aucun trait[2]; c'est à l'usage local, c'est surtout, à défaut d'usage local, à l'appréciation de la nature de la réparation, c'est enfin à la convention qu'il faut se référer.

768. Ainsi, il est généralement d'usage, pour les usines hydrauliques, que le locataire soit tenu de réparer et entretenir les palées et les vannes[3], la superficie en madriers (s'ils sont à nu) des ponts en bois[4].

Il faut encore regarder comme étant à la charge du locataire « les petits travaux nécessaires pour maintenir les bords d'un canal ou pour préserver la digue d'un étang, quand ces petits travaux rentreront dans les devoirs de surveillance qui sont imposés d'une manière plus spéciale à un fermier à longues années. »

Après s'être exprimé ainsi, M. Troplong ajoute : « Mais, s'il s'agit d'un ouvrage considérable, si le canal du moulin, les digues, les déversoirs sont endommagés par de graves détériorations, telles que brèches, éboulements, rupture, etc.; s'il faut enlever les atterrissements ou amas de sable et de

[1] Lepage, t. II, p. 160.
[2] Jourdheuil, p. 61.
[3] Desgodets et Goupy, p. 479; Lepage, t. II, p. 161.
[4] Jourdheuil, p. 68.

vase qui se forment au-dessus ou au-dessous des moulins, on fausserait l'article 1719[1], en condamnant le fermier à supporter un tel entretien. Ce serait intervertir les rôles et les obligations[2]. »

L'annotateur de Desgodets, Goupy, dit aussi que, pour que des réparations de cette sorte soient à la charge du locataire, il faudrait que le bail en fît mention, « comme des bouchis qui se font pour retenir l'eau et la porter en plus grande quantité sur le moulin; comme du coupement des herbes qui croîtraient dans l'eau et qui en retarderaient le cours et la vitesse; comme des gravouillements et enlèvements des attéries[3]. »

Selon Jourdheuil, le locataire est également exonéré des réparations à faire au poutrage de l'usine, au seuil, aux colonnes, au chapeau d'une vanne de décharge ou des roues; aux bronchis et coursiers de décharge; aux huches de tête de biez en bois; aux chevalets et aux sommiers d'un pont en bois; aux madriers qui le couronnent, si ces madriers sont chargés d'une couche suffisante de terre, gravois, pavés; aux fermes de longerons des courants ou coursiers[4], etc.

Le récepteur hydraulique n'est pas non plus, en général, mis à la charge du locataire. Ce récepteur étant réputé partie intégrante de l'immeuble auquel il donne le caractère d'usine hydraulique, la réparation en est le plus souvent considérée comme étant de gros entretien. M. Daviel note un arrêt inédit de Rouen, du 4 mars 1842, qui l'aurait ainsi jugé[5].

Pour tous ces objets, cependant, qui, en principe, ne tombent pas à la charge du locataire, il peut exister, dans de certaines localités, des usages contraires. C'est ainsi que, dans

[1] V. cet article au numéro 688.
[2] *Louage*, n. 178.
[3] *Lois des bâtiments*, p. 482.
[4] *Baux d'usines*, p. 67.
[5] *Cours d'eau*, n. 659 *d*.

une espèce où il s'agissait de la réparation des trous, entonnoirs et filtrations qui se manifestent annuellement dans les canaux et biefs d'une usine, la Cour de Nancy a jugé que c'était au locataire à les effectuer [1].

Pour celles des usines hydrauliques qui appartiennent à la catégorie des *moulins pendants*, c'est-à-dire dont la roue est élevée et abaissée suivant les variations du cours d'eau alimentaire, le locataire est chargé de la charpente ou *bâtis*, à l'aide duquel s'opère la manœuvre de la roue [2].

769. Parlons maintenant des moulins proprement dits.

En sus des réparations à faire à l'hydraulique, dans les conditions que nous venons d'indiquer, les locataires des moulins à eau sont encore chargés, par la généralité des usages locaux, d'entretenir les parties de l'usine comprises sous l'une des dénominations génériques suivantes : *tournants*, *mouvants*, *travaillants*, *virants*, etc.

Les objets qui, dans les localités, sont ainsi désignés, le sont par opposition à d'autres objets que leur fixité et leur situation soustraient aux influences destructrices du frottement et que, pour cette raison, l'on appelle *dormants*.

Les tournants et travaillants d'un moulin à eau varient suivant le système d'après lequel l'usine a été établie. Cependant, ils consistent généralement en différentes pièces du mécanisme, savoir l'arbre gisant, ou horizontal, ou de couche (tous ces mots sont employés), l'arbre debout, la lanterne, la meule gisante ou immobile, la meule courante, les deux trémions, la trémie, la huche, le baille-blé, l'arbre du tambour, etc.; le tout avec les accessoires [3].

Le locataire doit également l'entretien des ustensiles d'exploitation, tels que câbles à reprendre le hérisson, les verins,

[1] Nancy, 8 août 1831 (Gauguier).
[2] Desgodets et Goupy, p. 479; Lepage, p. 163.
[3] Desgodets et Goupy, p. 481 ; Lepage, p. 164.

les pinces de fer, le treuil garni de son moulinet, le câble à lever la meule, les vingtaines, les escaliers pour monter à la trémie, les treuils à suspendre le moulin, les corbeilles à engrener, les cribles de fil de fer, une banne de treillis, les marteaux, masses et ciseaux à rhabiller les meules, les échelles à monter la farine[1].

« Dans les moulins à vent, les locataires sont ordinairement chargés de l'entretien des toiles, des volants de dehors, des volants de dedans, de l'arbre tournant, du marbre, du frein, du rouet, des trois paliers, du gros fer, de la lanterne, du câble, des quatre pièces d'archure, des marteaux à rhabiller les meules, d'une pince, des corbeilles, mesures, échelles, de la nille de fer, du moulinet à monter le blé, de la meule courante, de la meule gisante, du babillard, des huches, du blutoir[2], etc. »

En ce qui concerne les moulins sur bateaux, il faudrait ajouter, aux réparations locatives dont l'indication précède, le calfatage de la coque et les enduits de goudron sur les planches et sur le pont[3].

770. Pour les autres usines, on met également les *travaillants* à la charge du locataire. Par exemple, les presses employées dans les huileries, papeteries, sucreries et autres établissements semblables, font partie des travaillants. Il en est de même, dans les forges, des ourdons, des soufflets, des marteaux, des roues qui font mouvoir ces marteaux[4], etc.

771. « Tout locataire de haut-fourneau ou de four à réverbère, même celui qui n'est soumis par le bail qu'aux réparations locatives, est tenu de réparer toutes les dégradations dans l'intérieur des masses, des fours et des cheminées, pro-

[1] V. n. 772.
[2] Desgodets et Goupy, p. 483.
[3] Proudhon, *Usufruit*, n. 1728; Troplong, n. 181.
[4] Jourdheuil, p. 68 et suiv.

duites par le feu, ou, ce qui est la même chose, par le travail; c'est à lui exclusivement à remonter les parois intérieures, brûlées pendant sa jouissance, de la masse du haut-fourneau et d'une cheminée de four et d'affinerie, et tout l'intérieur d'un four en briques; il est également tenu de toute la maçonnerie de ce dernier, si l'intérieur ne peut se réparer et reconstruire convenablement qu'à cette condition. La cuve tout entière d'un haut-fourneau, le creuset et la tympe de fer, sont à la charge du locataire[1]. »

Quant à l'intérieur d'un four à réverbère, il faut distinguer entre le cas où, par exception à ce qui a été dit plus haut[2], le propriétaire aurait délivré cette partie de l'usine toute montée, et le cas où, d'après l'usage, il ne l'aurait pas transmise en état de travail. Dans la première hypothèse, le locataire serait tenu des dégradations; il n'en serait pas tenu dans la seconde[3].

772. Enfin, dans toutes les usines, manufactures, ateliers, filatures à la mécanique et autres établissements ou propriétés de l'espèce, il existe des outils et agrès, tels que tenailles, ringards, marteaux, enclumes, ciseaux, manches, ressorts de gros marteaux de forge ou de martinets, frettes, cercles, cames en bois, en fonte ou en fer aciéré, étriers et autres agrès, hurasses, boîtes, tourillons, empoises, poids à peser, meules, nilles, paufers, marteaux à piquer, mesures, modèles de toute espèce, câbles, tours mobiles ou portatifs, fonds, contrevents et autres pièces mobiles servant à établir une chaufferie à affiner le fer, et une immense quantité d'objets divers de même nature et destination. Il est d'un usage général que tous ces objets soient entretenus et réparés par les locataires[4].

[1] Jourdheuil, p. 245.
[2] V. n. 700.
[3] Jourdheuil, p. 246.
[4] *Ibid.*, p. 62.

773. Au surplus, dans la plupart des localités, l'usage va plus loin encore. Il ne se contente pas de désigner les objets, parmi ceux constituant l'usine qui doivent être entretenus, réparés par le locataire; il institue, en outre, pour l'exécution des réparations, un mode de procéder tout particulier qui en fait retomber la charge sur le locataire, dans tous les cas et quelle que soit la cause qui ait rendu la réparation nécessaire.

Ce mode de procéder qui vient ainsi aggraver l'obligation du locataire est le *bail à la prisée,* qui, déjà nommé par nous, va faire l'objet d'un exposé tout spécial.

774. Nous terminerons par une observation relative au cas où la convention charge le preneur de réparations autres que celles que l'usage local fait tomber à ses frais.

En pareille circonstance, la clause, par cela qu'elle est exorbitante du droit commun, doit être entendue strictement. Les principes veulent d'ailleurs que les conventions s'interprètent en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui a stipulé à son profit[1].

Par exemple, la clause par laquelle le fermier serait chargé de l'entretien des *voies* d'un moulin ne pourrait d'elle-même être considérée comme emportant l'obligation de rétablir un sous-gravier; ainsi jugé par arrêt de Bourges, le 21 avril 1819: « Considérant que le rétablissement d'un sous-gravier est une véritable reconstruction; que, dans l'usage général, cette reconstruction étant à la charge du propriétaire, il faudrait, pour que le fermier en fût tenu, une dérogation expresse, et qu'on ne trouve rien de semblable dans le bail; qu'en effet, il charge le fermier de l'entretien des tournants, virants, ponts, chaussées, ustensiles, voies et empallements du moulin, ce qui ne s'applique qu'aux objets d'un usage journalier pour lui et dont il peut affaiblir la solidité ou causer la ruine par

[1] V. article 1162 C. Nap.

sa négligence ; qu'en vain on excipe du mot *voies* ; qu'on entend seulement par là le curage de la rivière, l'enlèvement des matières étrangères qui peuvent ralentir et, à la longue, gêner et même empêcher le cours des eaux dans leur lit ou dans le canal du moulin ; mais qu'un obstacle qui se forme pendant la jouissance d'un meunier ne peut être assimilé au sous-gravier qui a pu être placé cent ans avant lui, qui a dépéri sans qu'il y ait concouru, même sans négligence de sa part, et dont le rétablissement coûterait souvent plus que le prix de la ferme pendant plusieurs années, qu'au surplus et dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui stipule à son profit... »

Voici encore un exemple :

Au cas même où le locataire aurait été chargé d'une manière générale de l'entretien et du curage du cours d'eau, il n'en résulterait pas nécessairement pour lui l'obligation d'enlever les atterrissements et de réparer les affouillements qui seraient la suite d'un cas fortuit, tels qu'inondation, perturbation extraordinaire dans le cours des eaux [1], ce cas fortuit étant, sauf stipulation contraire, à la charge du propriétaire.

Mais il en serait autrement, et la stipulation s'appliquerait au cas fortuit, si l'enlèvement des atterrissements et la réparation des affouillements avaient été imposés au fermier d'une manière taxative et particulière ; car les inondations et les perturbtaions du système des eaux ne sont jamais choses absolument imprévues ; elles sont même plus ou moins périodiques. Or, en présence de la clause susénoncée, l'on doit croire que même les atterrissements et les affouillements qui pourraient être causés par ces accidents éventuels étaient compris dans la pensée et l'intention des contractants [2].

[1] L. 23, D. *De regul. juris*. — Lepage, t. II, p. 104 ; Daviel, n. 658.
[2] Goupy sur Desgodets, p. 482, à la note.

TROISIÈME SECTION.

DU BAIL A LA PRISÉE.

775. Motifs qui ont fait adopter, pour le louage de certains établissements industriels, un usage tout particulier dit *bail à la prisée.*
776. En quoi cet usage consiste.
777. Le bail à la prisée spécial, à son origine, au louage des moulins dans l'ancien ressort de la coutume de Paris, a fini par devenir le droit commun en France.
778. Il s'est depuis étendu aux baux d'un grand nombre d'autres usines.
779. Ce que c'est que la prisée et le fonds de prisée.
780. Dans certaines localités, le fermier entrant paye au bailleur le montant de la prisée ou estimation.
781. Dans les localités où ce payement n'est pas d'usage, la prisée est dite *bourgeoise.*
782. Circonstance à laquelle tient cette variété dans l'usage du bail à la prisée.
783. C'est la différence en plus ou en moins entre l'estimation faite à l'origine et l'estimation faite à la fin du bail, qui démontre si le locataire a entretenu ou non le fonds de prisée.
784. De la base uniforme qui doit être donnée à ces estimations.
785. L'estimation ou prisée faite à l'origine du bail ne transmet la propriété des objets estimés au locataire que d'une manière relative.
786. Les créanciers du preneur ne peuvent pas saisir le fonds de prisée.
787. L'estimation n'a d'autre but que de mettre le fonds de prisée aux risques et périls du locataire, dans tous les cas, et quelle que soit la cause de la perte ou de la dégradation.
788. Suite : exception unique au cas où cette perte ou cette dégradation proviendrait d'un vice caché.
789. Lorsque la nécessité de maintenir l'usine contre les entreprises de la concurrence oblige le locataire à changer et à améliorer le fonds de prisée, en résulte-t-il pour celui-ci, vis-à-vis du propriétaire, un droit de plus-value? Jurisprudence; doctrine des auteurs; dissertation.

789 *bis*. Si, lorsque le bail prend fin par l'effet de la force majeure, qui détruit l'usine sans détruire le fonds de prisée, le bailleur est tenu de reprendre ce fonds de prisée comme lorsque le bail finit par l'expiration du terme.

---

775. Nous venons de voir, dans les sections qui précèdent, que les règles du bail, après avoir imposé au locateur la délivrance de la chose en bon état de réparations de toute espèce, obligent le preneur à restituer cette chose tout au moins en bon état de réparations locatives.

Nous avons vu également que ces règles font tomber à la charge du propriétaire seul les dégradations, les pertes qui seraient la suite de la jouissance normale et non abusive du locataire, ou qui seraient causées par la vétusté et la force majeure.

Or, ces règles, s'il fallait les appliquer strictement et à la lettre au louage de toutes les usines sans exception, à celles surtout qui contiennent des mécanismes importants, un matériel considérable, donneraient des résultats que ni la raison ni l'équité ne sauraient admettre.

Telle est, en effet, la nature des pièces en bois, en métal, fer, cuivre, étain, etc., dont se composent un matériel, un mécanisme, qu'elles s'usent et s'amincissent d'une manière insensible et souvent peu apparente, et qu'elles ne sont pas susceptibles de réparations partielles; ces pièces peuvent être remplacées, mais non réparées. Le remplacement des diverses pièces dont un mécanisme se compose est ainsi le seul mode de réparation que comporte le matériel d'une usine. Or, sous prétexte que la loi exige du bailleur le bon état de réparation au moment de la délivrance, et impose au preneur la réparation locative à l'expiration de la convention, ne serait-il pas déraisonnable de les obliger au remplacement des pièces usées au quart, au tiers, ou à moitié, etc., alors que ces

pièces soient encore susceptibles d'une durée et de services appréciables ? Il y aurait là pour l'un et pour l'autre une perte qui ne profiterait à personne.

D'autre part, le matériel industriel, incessamment soumis à l'action destructive du frottement, aux influences répétées et souvent successives de l'eau et du feu, de l'humidité et de la sécheresse, dépérit rapidement. « La plus grande partie des objets en bois, dit un praticien expérimenté en cette matière, périssent dans les dix ou douze premières années, et les pièces les plus robustes en moins de trente ans... Ce qu'il y a de certain, c'est que le mécanisme des usines établi à neuf de toutes pièces, après neuf ans de service, aura perdu à peu près moitié de sa durée, et par conséquent de sa valeur[1]. »

Cette rapide destruction est un fait d'autant plus grave qu'il s'agit en général d'objets d'une importance considérable. Le mécanisme, le matériel industriel qui, à des époques déjà reculées, pouvaient, à raison de leur extrême simplicité, n'être considérés que comme accessoires de l'immeuble, sont presque devenus la partie importante de la propriété. Le plus souvent, aujourd'hui, l'usine vaut plus que le terrain sur lequel elle est établie et que les constructions qui l'abritent. Sans doute le dépérissement que subissent le matériel et le mécanisme industriels n'est dû, à la rigueur, qu'à l'emploi légitime des objets, qu'à l'exploitation normale de l'usine. Si, cependant, on le laissait retomber en entier à la charge du bailleur, il est également certain qu'à raison de la rapidité avec laquelle il se produit et de l'importance des objets qu'il atteint, ce serait pour le propriétaire la ruine, le désastre ; ce que l'équité, sinon la loi, ne peut permettre : *summum jus, summa injuria.*

Ces impossibilités de fait et de droit auxquelles eût donné lieu l'application, au louage des établissements industriels,

[1] Jourdheuil, p. 9, 11.

des règles ordinaires du bail, l'on a essayé de les prévenir. Ce sont les efforts tentés dans ce but qui, dans la plupart des localités, ont fait introduire pour le louage de ces établissements une forme de bail toute particulière.

776. « Pour prévenir, dit M. Daviel, toute difficulté sur ce qui concerne le propriétaire ou le locataire dans les réparations à faire à la roue et à tous les organes hydrauliques d'une usine, lesquels sont ordinairement compris dans les baux, il est d'un usage assez général de faire, au moment de l'entrée en jouissance du locataire, un état estimatif de toutes les parties constitutives de l'hydraulique. C'est ce qu'on appelle un *bail à la prisée*. Le locataire reste chargé de réparer ou de remplacer tout ce qui aura besoin de réparation ou de reconstruction, par une cause quelconque, pendant le temps de sa jouissance, et, à la fin du bail, on fait une nouvelle estimation ; de sorte que, s'il y a moins-value sur la première estimation, il paye la différence, et si, au contraire, il y a plus-value, il en reçoit l'indemnité de la part du propriétaire[1]. »

777. Cet usage, qui prit naissance dans le ressort de l'ancienne coutume de Paris, paraît n'avoir concerné, à l'origine, que les baux de moulins.

Nous en trouvons pour la première fois l'existence attestée par Desgodets, qui écrivit son livre : *les Lois des bâtiments suivant la coutume de Paris*, vers le milieu du dernier siècle. On lit dans cet auteur : « Aux moulins à eau, tant sur terre que sur bateaux, les entretiens locatifs de leurs logements et édifices sont les mêmes [illegible] ux expliqués [illegible] nt pour les maisons ou autres hér[illegible] l'égard des [illegible] nnes, et généralement de tous [illegible] e et tra[illegible] ddes, câbles, harnais et ust[illegible] ant ét[illegible] r le

[1] *Cours d'eau*, n. 659 e.

fermier-locataire ; mais, avant d'entrer en jouissance, on fait un état et estimation de toutes ces choses, et, à la fin du bail, on fait encore une autre estimation. Si l'estimation de la fin est plus forte que la première, le propriétaire rembourse le fermier du surplus ; et, au contraire, si la dernière estimation est plus faible que la première, c'est le fermier qui rembourse le propriétaire [1]. »

Lepage, auteur du *Nouveau Desgodets*, qui écrivait vers 1824, après avoir reproduit cette même explication, ajoute que cet usage « fait le droit commun » en France.

Il est certain qu'au fond de la Bretagne nous trouvons une coutume identique, d'après laquelle le fermier d'un moulin à eau ou à vent prend charge du *renable*, c'est-à-dire des virants, tournants, travaillants, etc. Ces objets, estimés lors de l'entrée en jouissance, le sont de nouveau au moment où expire le bail, et c'est par la différence entre l'une et l'autre évaluation que se règle entre le bailleur et le fermier sortant l'obligation qu'avait celui-ci de réparer et entretenir le renable, et de le rendre tel qu'il l'avait reçu [2].

778. L'usage ci-dessus, spécial d'abord aux baux de moulins, paraît s'être étendu rapidement au louage des autres usines. Nous en trouvons la preuve dans les quelques lignes citées plus haut [3] et empruntées au *Traité des cours d'eau*, que M. Daviel a écrit au point de vue surtout de ce qui se pratique dans les ressorts des Cours de Rouen et de Caen. D'après cet auteur, le bail à prisée serait généralement admis pour *toutes* les usines hydrauliques.

C'est ce que constate également le *Traité des baux et visites de toute espèce d'usines*, par Jourdheuil, ancien maître de forges, et habile praticien, pour la Côte-d'Or et les départe-

[illegible] des bâtiments, p. 479.

[illegible] Usages locaux du Finistère, p. 188.

ments circonvoisins. Nous y lisons : « Il faut prendre pour régulateur l'usage dérivant de la coutume de Paris et l'appliquer *à toutes les usines et établissements mécaniques*, dont l'organisation, le mouvement et le travail sont analogues [1]. » Et cette observation se trouve confirmée par un autre passage du même livre : « Dans *toutes* les usines, manufactures, ateliers, filatures à la mécanique et *autres* établissements ou propriétés de l'espèce, il existe des outils et agrès... (Ici une énumération que nous avons reproduite au nº 772.) Tous ces objets doivent être entretenus et rendus par le locataire en même nature, poids ou valeur, et en même état de service qu'il les a reçus ; l'usage paraît généralement établi à cet égard [2]. »

779. D'après ce qui précède, on peut voir que ce sont précisément les mêmes objets, dont nous avons signalé déjà les réparations comme tombant à la charge du locataire, tels que vannes, palées, tournants, travaillants, mouvants, virants, ustensiles d'exploitation [3], etc., qui, là où le bail à la prisée est en vigueur, font l'objet des estimations par lesquelles ce bail est caractérisé.

Dans la pratique locale, ce sont ces estimations qui sont dites *prisées*, et les objets estimés sont compris sous le nom générique de *fonds de prisée*. En Bretagne, ce fonds est également appelé *renable*.

780. Dans un grand nombre de localités, l'usage veut qu'au moment où il entre en jouissance des objets estimés, le locataire paye au fermier sortant le montant de l'estimation. Par contre, au moment où, quittant les lieux loués, le locataire délaisse la jouissance desdits objets, il est remboursé par le fermier qui lui succède, ou, à son défaut, par le bail-

[1] *Baux d'usines*, p. 66.
[2] *Id.*, p. 62.
[3] V. n. 768 et suiv.

leur, de la somme payée à l'origine, et cela avec plus-value ou moins-value, suivant les résultats de la seconde estimation.

Nous trouvons ces circonstances constatées dans un jugement du Tribunal civil de Corbeil, du 24 avril 1845, confirmé par arrêt de la Cour de Paris du 21 novembre 1846 : « Attendu qu'il est d'usage constant, en matière d'exploitation de moulin dans la vallée d'Yères, et les pays voisins, que la prisée, c'est à savoir tout ce qui constitue le moulin, sauf l'immeuble proprement dit, comme meules, virants, tournants et travaillants, devient la propriété du meunier *qui doit en payer la valeur à dire d'experts au moment de son entrée en jouissance*, soit au propriétaire du moulin, soit au locataire précédent ; et que, d'autre part, à la cessation du bail la valeur de la prisée, telle qu'elle se poursuit, consiste et comporte, est remboursée au meunier sortant, soit par le propriétaire, soit par le nouveau locataire également à dire d'experts [1]... »

781. Dans d'autres localités, bien que les deux estimations soient toujours d'usage, l'une au commencement, l'autre à la fin du bail, la première ne donne point lieu de la part du locataire à un payement de capital. Tout au plus paye-t-il quelquefois les intérêts du montant de cette estimation. La prisée est alors dite *bourgeoise*. Quant aux résultats de la jouissance du locataire, ils se règlent également après la seconde estimation, mais ce n'est alors qu'au moyen de différences en plus ou en moins, suivant ce qui résulte de la comparaison entre les deux opérations.

782. La variété qui, sous ce rapport, existe dans l'usage de ce bail tient à la manière dont chaque localité pratique la délivrance du fonds de prisée.

Là où ce fonds est délivré dans son état actuel et sans

[1] V. au numéro 789 cette décision citée en son entier ; elle a été cassée par arrêt de la Cour suprême, mais non sur le point que nous rapportons ici.

que le bailleur soit, conformément à la règle générale [1], tenu de le mettre auparavant en bon état de réparations de toute espèce, c'est le premier mode qui est suivi, et le preneur paye la prisée qui lui est remise telle quelle.

On a au contraire adopté le second mode, c'est-à-dire celui qui permet au preneur de ne point acquitter le montant de l'estimation, dans les localités où le bailleur est tenu de délivrer le fonds de prisée en bon état de réparations. En voici le motif. Il est admis dans ces localités que le bailleur, bien qu'obligé à ces réparations, ne les exécute pas lui-même. Il est simplement débité, vis-à-vis du locataire, de ce qu'elles peuvent coûter, et c'est celui-ci qui en reste chargé. Dans leur procès-verbal de visite, les experts constatent, par exemple, que telle pièce de tel mécanisme est usée au point qu'elle n'est plus susceptible de service, ni de durée appréciable. Ils en ordonnent le remplacement et font payer le prix du remplacement au bailleur. Le locataire, ayant de cette façon reçu à son entrée la valeur de la pièce à l'état neuf, devra à sa sortie cette même valeur, soit en nature, soit en numéraire.

En remontant, au surplus, la chaîne des usages locaux, on s'explique également d'où provient cette différence dans le mode de délivrer le fonds de prisée.

Il est des localités où le propriétaire qui bâtit une usine pour la louer n'est tenu d'habitude que de fournir les quatre murs. Le locataire dispose ensuite les agencements intérieurs, les appareils et mécanismes à sa convenance, par conséquent à ses frais. A sa sortie, les objets qu'il a placés sur les lieux sont repris tels quels pour leur valeur actuelle, et lui sont remboursés par le nouveau fermier ou, à son défaut, par le propriétaire lui-même. Le fermier entrant se trouve substitué naturellement au premier locataire, de telle sorte qu'a-

[1] V. n. 699 et suiv.

près avoir payé à l'origine de sa jouissance le montant du fonds de prisée qu'il a reçu, il réclame également du locataire qui lui succède le prix du fonds de prisée qu'il remet entre ses mains, et ainsi de suite.

Dans d'autres localités, au contraire, l'usine nouvellement construite est toute montée et agencée au moment où elle est donnée à bail ; le fonds de prisée est établi, comme l'immeuble même, par le propriétaire : de là l'appellation de *prisée bourgeoise ;* de là également le non-remboursement de cette prisée à l'entrée du bail. Le payement de la moins-value par le fermier sortant, ou de la plus-value par le fermier entrant, suffit, en effet, pour maintenir constamment dans son état primitif le fonds de prisée qu'a établi le propriétaire.

783. Peu importe, d'ailleurs, le mode de délivrance adopté, les choses aboutissent en définitive au même résultat. C'est toujours par la différence qui existe entre le fonds de prisée estimé au moment de sa délivrance et le fonds de prisée estimé en fin de bail qu'il est possible de savoir si les objets ont été ou améliorés ou amoindris par la jouissance du locataire et s'il faut passer au compte définitif de celui-ci une plus-value ou une moins-value.

La plus-value est le signe que les objets restitués en fin de bail sont, en général, moins usés que n'étaient ceux qui avaient été délivrés à l'origine ; que, par conséquent, tous ceux qui, parmi ces derniers, portaient, au moment de la délivrance, des marques d'un service antérieur, ayant fini par dépérir, ont été, au fur et à mesure de leur dépérissement, remplacés par des objets plus neufs.

La moins-value prouve le contraire ; elle indique que le matériel, objet de la délivrance, a souffert de l'exploitation et n'a été que peu ou point renouvelé pendant la jouissance du locataire.

784. Mais, pour que ces estimations successives marquent,

par leurs différences, les résultats réels produits en plus ou en moins par la jouissance du locataire, il faut nécessairement qu'il y ait pour ces opérations une base uniforme. Desgodets[1] et, après lui, Lepage[2] et M. Daviel[3] font observer avec raison que cette base unique n'existerait pas si, la seconde estimation se faisant au cours du jour, il était survenu depuis la première estimation une augmentation ou une diminution dans le prix des objets. « Dans ce cas, dit ce dernier, le propriétaire ou le locataire serait lésé, car si la prisée était faite sur le cours de la sortie, il pourrait arriver cette étrange anomalie, que le locataire qui, par suite de remplacements opérés, remettrait à son propriétaire un hydraulique entièrement neuf, aurait pourtant à lui payer en sus une somme d'argent plus ou moins considérable. Réciproquement, si, par aventure, au lieu d'une réduction dans le prix des matières il était survenu une augmentation, il pourrait arriver qu'à la fin du bail, sans que le locataire eût fait aucun remplacement et lors même que la chose serait notablement détériorée par l'usage, cependant l'augmentation dans les prix compensant ou même dépassant la détérioration matérielle, le propriétaire aurait une plus-value à payer à son locataire. Cette conséquence absurde fait voir combien est faux le système de ceux qui prétendraient faire la seconde prisée sur une autre base que la première. »

Mais faut-il conclure de là que la base de la seconde estimation doive être *le prix* que coûtaient les objets lors de la première estimation ? Nous ne le pensons pas; cette base de calcul, tout uniforme qu'elle serait, donnerait des résultats non moins erronés que celle que repousse avec raison M. Daviel. S'il résultait, par exemple, de l'estimation ainsi faite,

[1] *Lois des bâtiments*, p. 482.
[2] *Nouveau Desgodets*, t. II, p. 167.
[3] *Cours d'eau*, n. 659 *e*, p. 280.

une moins-value à la charge du fermier sortant, il pourrait arriver que le montant de cette moins-value qui, versée dans les mains du fermier entrant, représente les réparations à faire au fonds de prisée, fût complétement insuffisante; au cas où les cours auraient augmenté, le fermier entrant serait obligé, pour exécuter ces réparations, d'y mettre du sien. A l'opposé, il bénéficierait d'une somme d'argent sans profit pour l'usine, si les cours avaient faibli depuis la première opération. Or, le fermier sortant doit rendre les choses « telles qu'il les a reçues; » voilà le principe: on le violerait si l'on permettait à ce fermier de payer moins, ou au fermier entrant de recevoir plus qu'il ne faut pour remettre les choses en l'état primitif.

Ce n'est donc jamais *le prix* des objets composant le fonds de prisée qu'il faut considérer, c'est uniquement *l'état* de ces objets au moment de la première estimation; cet *état*, ayant fait la base de cette estimation, doit être la base de la seconde.

En effet, ce qui, au moment de la délivrance, a été apprécié dans le fonds de prisée, c'est bien moins la valeur vénale que le degré d'usure de chaque pièce et par conséquent l'état de service et de durée du matériel. En conséquence, le fermier sortant est tenu de restituer un matériel de même nature. La valeur dont il est responsable, c'est celle en durée et service, bien plus que celle en numéraire. Cette dernière ne doit que peu ou point entrer en considération; elle est ce qu'elle est.

Il ne faut pas, nous le verrons bientôt, exagérer la portée de l'estimation faite à l'origine du bail. Cette estimation a précisément pour but de mettre à la charge du locataire la dépréciation que le fonds de prisée subit pendant le bail. On méconnaîtrait ce but, si l'on attribuait à l'estimation l'effet de changer la nature même de la restitution que le locataire doit opérer, et si l'on permettait à ce locataire de rendre les

choses en numéraire suivant leur valeur vénale, au lieu de leur valeur en durée et service.

Jourdheuil fait, sur ce sujet, des observations pleines de justesse: « La valeur entière des bois de construction des usines, dit-il, est dans la durée de leur service. Le locataire est garant de cette valeur et doit rendre les mêmes objets au même état, c'est-à-dire en même valeur de service...; je vous ai prêté cent kilogrammes de fer que vous vous êtes chargé de me rendre en même nature et échantillon: voilà notre contrat. Le fer a augmenté de prix depuis le prêt, vous ne m'en devez pas moins du fer de même service, quel que soit son prix. Le sort de la propriété et du propriétaire est fixé par l'inventaire régulièrement fait. Cet inventaire constate l'état de service de chaque pièce. L'estimation, donnée à chacune, ne devient qu'un tarif pour servir de base aux indemnités de plus ou moins de valeur de service reconnu à chaque chose, à la sortie du locataire qui prend jouissance et garantie. Le propriétaire reste étranger à toute chance de hausse ou de baisse dans le prix des bois nécessaires à l'entretien ou au remplacement des pièces réformées. On lui doit des valeurs en service, comme on me doit cent kilogrammes de fer. Toutes les chances favorables ou défavorables appartiennent aux locataires qui se succèdent dans la jouissance de l'usine et qui deviennent successivement garants des valeurs que le propriétaire a livrées [1]. »

785. Nous partageons l'opinion de Jourdheuil sur la portée toute relative de l'estimation qui est faite du fonds de prisée au moment de la délivrance. L'estimation n'a pas ici tout l'effet qu'elle peut avoir, par exemple, dans le cas de meubles fongibles constitués en dot, lesquels, aux termes de l'article 1551 du Code Napoléon, lorsqu'ils sont mis à prix, deviennent si bien la propriété du mari, que la femme n'a

[1] *Baux d'usines*, p. 199 et suiv.

plus de ce chef contre celui-ci qu'un simple droit de créance. La propriété du fonds de prisée, si tant est qu'elle soit transmise au locataire par le fait de l'estimation, est, au contraire, simplement relative, puisqu'elle reste toujours subordonnée à la condition qu'en fin de tout, ce locataire devra rendre les choses telles qu'il les a reçues. Il ne faut pas oublier d'ailleurs qu'à la différence des objets fongibles, constitués en dot, ceux qui sont délivrés au locataire, avec l'établissement industriel, sont immeubles par destination, de telle sorte que le bailleur ne cesse jamais d'y avoir un droit de rétention : *jus in re.*

786. C'est pour ce motif qu'on décide, notamment, que les créanciers du locataire ne peuvent, au préjudice des droits du bailleur, faire saisir les tournants et travaillants d'un moulin, encore que ces objets aient été l'objet d'une estimation au commencement du bail et que le locataire ait payé le montant de cette estimation [1].

787. L'estimation n'a donc ici qu'un but, c'est de mettre le fonds de prisée, à partir du jour de la délivrance jusqu'au moment de la restitution, aux risques et périls du locataire. *Il en prend charge*, dit l'usage de Bretagne, que nous avons cité plus haut [2]. Aussi la propriété du locataire sur les objets estimés, qui n'est que relative sous tous les autres rapports, est absolue au point de vue des charges qu'elle lui impose : *res perit domino.*

Lepage tombe donc dans une erreur complète, lorsqu'après avoir dit que les objets compris dans le fonds de prisée sont à la charge du locataire, il ajoute que l'obligation de celui-ci cesse, toutefois, dès qu'il prouve que la vétusté, ou une force majeure, a causé les dégradations [3].

Les autres auteurs qui se sont occupés de l'usage du bail à

[1] Paris, 8 juillet 1833 (demoiselle Bauget).
[2] V. n. 777.
[3] *Nouveau Desgodets*, p. 161.

la prisée ne s'y sont point trompés. Nous avons vu que M. Daviel disait qu'à la suite de l'estimation qui accompagne la délivrance, le locataire reste chargé de réparer ou de remplacer tout ce qui aura besoin de réparation ou de reconstruction, *par une cause quelconque*, pendant le temps de sa jouissance[1].

M. Troplong, après avoir indiqué les objets dont l'usage met les réparations à la charge du fermier d'un moulin, constate qu'elles sont dues, « alors même que le fermier pourrait objecter que la dégradation provient de l'usage naturel de la chose; » et plus loin, ayant dit que l'obligation d'effectuer les réparations locatives cède, en principe, devant la force majeure et la vétusté, il ajoute en note que « l'usage est contraire en fait de bail de moulin[2]. »

Jourdheuil, enfin, s'exprime ainsi : « *Toutes* les chances favorables ou *défavorables* appartiennent aux locataires qui se succèdent dans la jouissance de l'usine, et qui deviennent successivement garants des valeurs que le propriétaire a livrées[3]. »

788. Nous ferions cependant une exception au cas où les dégradations et pertes du fonds de prisée proviendraient d'un vice caché : le locataire ne pourrait à aucun point de vue être tenu de les réparer. En effet, soit que l'on considère le fonds de prisée comme loué, soit qu'on le considère comme vendu au fermier de l'établissement industriel, c'est le propriétaire qui, dans tous les cas, est garant des vices cachés qui empêchent l'usage de la chose, objet du contrat[4].

789. Jusqu'à présent, en nous occupant de l'obligation qui incombe au locataire de restituer la chose louée telle qu'il l'a reçue, nous avons supposé que le fonds de prisée

[1] V. n. 776.
[2] *Louage*, n. 182, 588.
[3] *Baux d'usines*, p. 200.
[4] V. n. 675, 712.

comprenait, à la fin du bail, les objets mêmes qui, à l'origine, avaient été délivrés, ou du moins des objets identiques. Examinons maintenant une hypothèse différente.

Chaque branche d'industrie est à tout instant l'occasion de découvertes, de progrès dans les procédés, les moyens, les mécanismes qui y sont employés. Ces découvertes, ces progrès peuvent, dans le cours d'un bail, amener telles circonstances qui rendent utiles, et même nécessaires, des modifications dans le système de l'usine. En de certains cas, par exemple, le besoin de soutenir la concurrence, d'éviter l'infériorité dans les produits, d'empêcher la ruine de l'établissement menacé par des rivalités, appelle l'emploi des méthodes nouvelles, et, par conséquent, le remplacement des mécanismes et machines qui existent dans une usine par d'autres mécanismes ou machines plus simples, ou plus compliqués, ou en plus grand nombre.

Quand ce besoin de modifications est sérieux, un locataire fait sagement d'en avertir le propriétaire. Il lui sera toujours avantageux d'obtenir de celui-ci son concours pour des travaux qui doivent, en définitive, profiter à l'un et à l'autre, puisque ces travaux ont pour but d'améliorer les produits et en même temps de maintenir la valeur locative de l'usine. A défaut du concours du propriétaire, il fera bien tout au moins de requérir son consentement et d'en faire régler à l'avance, par une convention, les résultats ultérieurs.

Mais s'il arrive que le locataire sa trouve en présence d'un bailleur de mauvaise volonté, ou comprenant mal ses intérêts; s'il arrive encore qu'il se trouve vis-à-vis d'un mineur, d'un interdit, d'un absent, ou enfin d'un usufruitier, lequel n'aurait pas de profit sérieux ni durable à retirer d'un changement, il peut être entraîné à agir seul et avec ses propres ressources. Dès lors, se présentent deux questions de la plus haute importance.

Les améliorations aux usines doivent-elles être admises sans le consentement ou contre le vœu du propriétaire?

Si elles sont admises, sur quelle base doit être calculée l'indemnité à laquelle elles donnent droit au profit du locataire?

Ces questions ont été soulevées dans les circonstances suivantes :

En 1826, le sieur Dubail succéda comme fermier entrant, pour un bail de dix-huit années, et au prix annuel de six mille francs, à une dame Dentu, locataire sortant des moulins de Villeneuve-Saint-Georges. Au moment du changement de fermiers, il fut procédé à l'estimation du fonds de prisée, lequel fut évalué à cinq mille francs, qui furent payés par Dubail à la dame Dentu.

Pendant sa jouissance, Dubail fit des améliorations importantes à ces usines; il y supprima l'ancien mécanisme et le remplaça par le système dit *système anglais*, de telle sorte qu'à l'inventaire dressé lors de son décès, la valeur des objets substitués à la prisée fut portée à trente-cinq mille francs. Il paraît qu'à l'origine ils en avaient coûté plus de soixante mille.

Le bail ayant pris fin le 1er octobre 1844, une nouvelle estimation fut effectuée, et le montant, qui s'éleva à vingt-huit mille quatre cent soixante-quatorze francs, fut réclamé du propriétaire par les héritiers Dubail. Ce propriétaire, le sieur Lefranc, se fondant sur ce que le nouveau mécanisme établi par le sieur Dubail était d'un prix exorbitant et ruineux, et que c'était une prisée différente de celle qui avait été livrée, se refusa d'en rembourser la valeur. S'appuyant également d'une part sur l'article 1723 du Code Napoléon, qui défend au locataire de changer la forme de la chose louée, et d'autre part sur l'article 555 du même Code, qui permet au propriétaire d'un terrain sur lequel un possesseur de mauvaise foi

a fait des constructions de forcer celui-ci à les supprimer sans indemnité, il conclut encore à ce que les héritiers Dubail fussent condamnés « à rendre les lieux libres de tous objets étrangers à eux appartenant ; en conséquence, à faire enlever tout le système de mécanisme que leur auteur avait adapté auxdits lieux, sauf à se régler, ainsi qu'il appartiendrait, à l'égard de l'ancienne prisée et d'après ce qu'ils en représenteraient. »

Ces conclusions furent repoussées par un jugement du Tribunal de Corbeil, du 27 avril 1846, lequel, au contraire, accueillit la demande des héritiers Dubail. En voici les termes : « Attendu qu'il est d'usage constant, en matière d'exploitation de moulins dans la vallée d'Yères, et les pays voisins, que la prisée, c'est à savoir tout ce qui constitue le moulin, sauf l'immeuble proprement dit, comme meules, virants, tournants, etc., devient la propriété du meunier qui doit en payer la valeur à dire d'experts au moment de son entrée en jouissance, soit au propriétaire du moulin, soit au locataire précédent ; et que, d'autre part, à la cessation du bail, la valeur de la prisée, telle qu'elle consiste et se comporte, est remboursée au meunier sortant soit par le propriétaire, soit par le nouveau locataire, également à dire d'experts ; que cet usage, établi tant dans l'intérêt du meunier qui, à l'échéance du bail, se trouverait nanti d'une prisée sans valeur pour lui, que dans l'intérêt du propriétaire qui, privé de cette prisée, rentrerait seulement dans la possession, non d'un moulin, mais d'un bâtiment entièrement dégarni, est devenu, par une pratique immémoriale, obligatoire pour le bailleur et le preneur, en conformité de l'article 1160 du Code civil [1] ; que, dans l'espèce, cet usage a été observé par Dubail qui a payé la valeur de la prisée au précédent locataire ; attendu que

[1] V. cet article au numéro 700.

le meunier, étant propriétaire de la prisée, a par cela même le droit d'y faire les modifications, innovations et additions qu'il juge à propos, sans que par là le propriétaire de l'usine se trouve déchargé de l'obligation préexistante de reprendre la prisée, à moins toutefois qu'il n'y ait abus de la part du locataire; qu'en effet, des dépenses considérables, faites sans utilité constatée, des innovations sans résultat, des additions exécutées à l'insu du bailleur et qui n'auraient pas le caractère d'actes d'un bon père de famille, pourraient constituer un abus, puisqu'elles auraient pour résultat d'imposer au propriétaire une obligation beaucoup plus considérable que celle qu'il avait eue en vue, en s'engageant à reprendre la prisée; mais attendu que, dans l'espèce, il résulte tant des documents de la cause que du rapport des experts: 1° qu'il y avait nécessité, pour tirer bon parti du moulin et soutenir la concurrence, de substituer à l'ancien mécanisme le nouveau système, dit *système anglais;* 2° que les travaux ont été exécutés d'une manière satisfaisante, et conformément aux règles de l'art, eu égard à l'époque de leur confection; 3° que les dépenses n'ont pas été exagérées et qu'elles sont restées dans les limites que se serait fixées un bon père de famille; 4° et enfin qu'ils ont été faits au vu et au su des propriétaires demeurant sur les lieux, lesquels, loin de s'opposer à leur exécution, les ont, autant que cela pourrait être nécessaire, autorisés par leur silence; attendu, d'autre part, que les articles 1723 et 555 du Code sont sans application possible dans la cause, puisqu'il s'agit uniquement d'apprécier le plus ou moins d'étendue de l'obligation contractée par le propriétaire de l'immeuble de reprendre la prisée à l'échéance du bail; qu'il faut conclure de ce que dessus que Dubail n'a fait qu'user de son droit et que Lefranc est tenu de reprendre la prisée dans l'état où elle s'est trouvée à l'échéance du bail; attendu, d'autre part, que le Tribunal trouve, dans le rapport des

experts, des documents suffisants pour apprécier et fixer la valeur de ladite prisée, etc. »

Ce jugement fut confirmé, sur appel, par un arrêt de la Cour de Paris, en date du 21 novembre 1846, ainsi motivé : « Adoptant les motifs des premiers juges, sauf celui relatif à la prétendue nécessité de substituer le nouveau système à l'ancien pour soutenir la concurrence, sans qu'il soit besoin d'ordonner une nouvelle expertise, laquelle, d'après les documents de la cause, est inutile en l'état, etc. »

Déférée à la Cour suprême, cette décision fut annulée, à la date du 3 janvier 1849, par un arrêt, rendu après délibération en la Chambre du conseil, et conçu en ces termes : « Vu les articles 555, 1730 et 1731 du Code civil ; attendu que, d'après l'article 555, le tiers qui a fait des constructions et ouvrages sur la propriété d'autrui est obligé de les supprimer à ses frais, si le propriétaire ne veut pas les retenir ; que le locataire n'est point affranchi par la loi de cette obligation qui, au contraire, ressort spécialement pour lui des articles 1730 et 1731 du Code civil[1] ; qu'en effet, par cela seul qu'il est, en vertu desdits articles, tenu de rendre les lieux en bon état de réparations locatives et tels qu'il les a reçus, il ne peut y faire de changements par suite desquels il rendrait autre chose que ce qui lui a été loué ; que l'arrêt attaqué n'a pas déclaré, en fait, par appréciation des conventions intervenues entre les parties, que les auteurs du demandeur (Lefranc) se fussent obligés à tenir compte à l'auteur des défendeurs (Dubail) de la valeur estimative de tous les travaux que le preneur aurait jugé à propos d'effectuer dans les lieux loués, pourvu qu'ils ne fussent pas sans utilité ; que ledit arrêt déclare seulement que, d'après le bail interprété par l'usage des lieux, en vertu de l'article 1160 du Code civil, le preneur devient propriétaire de la prisée qui lui est livrée lors de son entrée en jouis-

[1] V. ces articles au numéro 758.

sance, et a le droit de se faire payer, à dire d'experts, la valeur de cette prisée, telle qu'elle consiste et se comporte à la fin du bail; que c'est là la seule convention dont l'arrêt attaqué constate l'existence; que les autres motifs dudit arrêt ne sont que l'application d'une doctrine qu'il consacre comme conséquence légale de cette convention; attendu qu'en admettant l'interprétation du bail par l'usage allégué, telle qu'elle a été faite par l'arrêt attaqué, il en résulterait seulement que le preneur aurait droit au remboursement de la valeur de la prisée par lui reçue, et même des réparations reconnues nécessaires qu'il y aurait faites, mais non que le propriétaire fût obligé de payer ou de faire payer la valeur d'une chose tout autre que celle qu'il était tenu de reprendre ou de faire reprendre, et par exemple, dans l'espèce, d'un nouveau système, dit *système anglais*, substitué au mécanisme ancien; que la propriété de la prisée, telle qu'elle a été transmise au locataire, est assujettie à la condition qu'il laissera à la fin du bail cette prisée et non une prisée d'une nature toute différente; que cette obligation est en rapport avec les engagements qui résultent du contrat de louage; que, d'après les principes qui régissent ce contrat, le preneur ne peut faire acte de propriété dans les lieux loués et doit les rendre tels qu'il les a reçus; que, par conséquent, les ouvrages et constructions par lui effectués, lorsqu'ils ne sont pas reconnus nécessaires pour l'exploitation de la chose louée, restent à ses risques et périls; attendu que, loin de constater la nécessité reconnue de faire les modifications, innovations et additions dont les défendeurs ont réclamé la valeur, l'arrêt attaqué déclare ne pas adopter le motif du jugement de première instance relatif à cette prétendue nécessité; que la déclaration dudit arrêt que les travaux ont été faits au vu et au su des propriétaires qui, loin de s'opposer à leur exécution, les auraient autorisés par leur silence, ne peut créer à la

charge du demandeur une obligation qui ne résulte pas de la loi, et qui, si on se fondait sur la convention, devait être légalement prouvée; attendu qu'aucune loi n'exige que, sous peine de perdre le droit consacré en leur faveur par l'article 555 du Code civil, les propriétaires s'opposent par des actes formels à l'exécution des ouvrages faits sur leurs propriétés par des tiers, ouvrages qu'ils ont pu laisser faire aux risques et périls de ceux-ci; attendu, en fait, que, loin de consentir à retenir les ouvrages et constructions dont il s'agit, le demandeur a expressément déclaré qu'il entendait les laisser à la charge des défendeurs; que cependant l'arrêt attaqué a confirmé le jugement qui avait condamné ledit demandeur à reprendre lesdits ouvrages et constructions et à en payer la valeur fixée à vingt-huit mille quatre cent soixante-quatorze francs; qu'en jugeant ainsi, l'arrêt attaqué a faussement appliqué l'article 1160 du Code civil, et a expressément violé les art. 555, 1730 et 1731 du même Code, casse... »

Renvoyée devant la Cour d'Orléans, la cause reçut de cette Cour, à la date du 20 avril 1849, sa solution définitive, de laquelle nous allons reproduire les passages importants: « Attendu qu'au bail (de l'usine) était annexé un inventaire des objets mobiliers considérés comme immeubles par destination et formant ce qu'on appelle la prisée du moulin, c'est-à-dire les tournants et travaillants, et autres accessoires laissés par le fermier sortant; que si, par suite d'une convention particulière, le sieur Dubail a payé le prix de ces objets au fermier sortant, il n'en a pas acquis la propriété absolue et irrévocable, de telle sorte qu'il ait pu en user et en abuser, les transformer ou les détruire; qu'il est, au contraire, resté soumis à l'obligation de les restituer en bon état de réparations locatives, sans autres détériorations que celles résultant de l'usage naturel de la chose, à la charge par le propriétaire de lui en rembourser la valeur, d'après

une nouvelle estimation faite à la fin du bail; attendu qu'il est constant, en fait, que Dubail a complétement changé et détruit la prisée du moulin qu'il avait reçue du fermier sortant; qu'aux anciens tournants et travaillants, il a substitué un autre mécanisme, d'après le système anglais, dont il a pu reconnaître l'utilité, mais dont l'exécution n'avait été ni prévue, ni autorisée par le bail; qu'il suit de là que Dubail a contrevenu à la disposition du contrat, qui lui interdit la faculté de changer la nature et la destination des objets loués, sans le consentement exprès et par écrit des propriétaires; attendu que ce consentement ne peut résulter, etc. (ici des détails de fait); attendu que les intimés (les héritiers Dubail), invoquent vainement aussi l'usage local, qui soumettrait les bailleurs à recevoir à la fin du bail la prisée du moulin, avec tous les changements et augmentations que le preneur aurait jugé à propos de faire; attendu que cet usage, en le supposant constant, ne peut déroger aux règles dérivant, soit de la nature du contrat de louage, soit de la convention des parties; qu'il ne peut avoir pour effet exorbitant et injuste d'effacer le droit de propriété, de faire prévaloir l'intérêt du preneur et de consommer peut-être la ruine du bailleur, en l'obligeant à payer des innovations, même des améliorations faites sur sa propre chose, sans son ordre et sans son consentement; attendu que l'article 555 du Code civil contient sur ce point des règles conformes tout à la fois aux inspirations de l'équité et aux principes rigoureux de la loi positive; que tout ce que l'équité peut exiger, c'est que le bailleur tienne compte au preneur des réparations par lui faites pour la conservation de la chose, même des perfectionnements ou améliorations nécessaires à l'usage ordinaire de la chose, mais non des transformations complètes, plus ou moins utiles, que, dans son intérêt privé, le preneur aurait faites, et dont il aurait recueilli l'indemnité dans le cours d'une longue jouissance;

attendu qu'aucun document du procès ne démontre la nécessité de la substitution d'un nouveau mécanisme à l'ancien; que le besoin de soutenir la concurrence des autres usines n'est pas un cas de force majeure, mais une chance purement aléatoire que le preneur a pu prévoir, et dont le bailleur ne doit pas subir les conséquences; qu'il suit de là que Lefranc n'est pas tenu de recevoir ce nouveau mécanisme, à la charge d'en payer la valeur, quintuple de celle de l'ancien; mais attendu que la substitution du nouveau mécanisme n'a pas diminué la valeur de l'immeuble, ni changé la destination du moulin; que si le preneur n'a pu aggraver la condition du bailleur, en lui imposant l'obligation de payer les changements et améliorations qui n'étaient pas commandés par la nécessité, le bailleur, du moins, ne serait pas fondé à se plaindre, si le preneur consentait à lui laisser le mécanisme actuel pour une somme égale au montant de la dernière prisée; par ces motifs, réforme le jugement rendu par le Tribunal de Corbeil; au principal, disant droit, ordonne que, dans la huitaine de la signification du présent arrêt, les héritiers Dubail seront tenus de rendre les lieux dans l'état où leur auteur, le sieur Dubail, les avait reçus, sauf à faire l'estimation de la prisée, ainsi rétablie, dont le montant sera remboursé par le propriétaire aux héritiers Dubail, conformément à la convention et à l'usage, si mieux n'aiment toutefois lesdits héritiers Dubail abandonner l'usine dans son état actuel, moyennant la restitution de la somme payée par leur auteur pour la prisée de 1826. »

Quelques auteurs se sont également expliqués sur la question des changements faits par le locataire dans le fonds de prisée en vue d'améliorer l'usine; mais ils sont loin d'être unanimes. M. Daviel [1] et, après lui, M. Agnel [2] se sont prononcés dans

[1] *Cours d'eau*, n. 659 *e*.
[2] *Baux d'usines*, n. 500 et suiv.

le même sens que l'arrêt de la Cour d'Orléans. Leur avis à tous deux peut se résumer dans cette citation du premier: « On demande si le locataire pourrait, en pareil cas, se croire autorisé à faire des changements considérables à l'hydraulique, à substituer un système à un autre, si bien qu'à la fin du bail, le propriétaire pourrait être obligé, pour cause de plus-value, à lui payer des sommes considérables sans aucun rapport avec l'estimation primitive. L'interprétation du bail doit influer beaucoup sur la décision d'une semblable question. Mais, en général, il semble que le locataire ne peut pas, dans ses dépenses, excéder certaines limites. Il doit surtout *entretenir* l'état de choses qu'il a trouvé, et le prix que cet état de choses avait pu coûter de premier achat, de première fondation, doit être sa limite. Autrement ce serait mettre à contribution le propriétaire, le jeter hors des prévisions sur lesquelles il avait dû compter et l'engager malgré lui dans des spéculations qui pourraient excéder ses ressources. »

Un praticien qui, à défaut de la science du jurisconsulte, fait toujours preuve d'un grand bon sens, Jourdheuil, émet une opinion complétement contraire: « S'il s'agit, dit-il, d'objets qui constituent l'usine et son activité, de choses qui augmentent ou améliorent les produits, et qu'un bon père de famille doit faire pour que son usine conserve le rang qu'elle doit tenir dans le nombre de celles que l'on a changé de forme; ou seulement d'acquérir une supériorité que l'usine n'avait pas et d'augmenter la valeur locative; ou d'empêcher son discrédit, il est évident que, sous l'un et l'autre rapport, ces changements sont avantageux au propriétaire, et qu'on ne peut se dispenser d'une indemnité envers son locataire qui en fait seul les frais. Supposons, par exemple, un moulin organisé suivant l'ancienne méthode, comme il en reste encore beaucoup aujourd'hui, et qui se trouve placé entre des

rivaux nouvellement organisés et assortis de manière à obtenir toute la farine du blé bien divisée, et enfin des produits, en qualité et en quantité, que l'expérience démontre bien supérieurs. On déserte ce moulin en faveur de ses rivaux. Le meunier change l'usine, fait le nécessaire pour la mettre au niveau des moulins voisins, et l'usine reprend son rang. Elle évite le discrédit et la ruine, et dès lors rien ne peut dispenser le propriétaire d'accueillir ce qui est fait et bien fait dans son intérêt, et qu'il aurait dû faire lui-même [1]. »

Enfin, en reproduisant les arrêts précités, rendus dans le procès du sieur Lefranc contre les héritiers Dubail, M. Dalloz ne dissimule pas la tendance qu'il aurait à se prononcer dans le même sens que Jourdheuil et contrairement aux décisions de la Cour de cassation et de la Cour d'Orléans. «... Telle révolution, dit-il, peut avoir lieu dans l'industrie qui, pour sauver un établissement d'une ruine complète, rend nécessaire non-seulement des changements de détail dans le mécanisme existant, mais encore la substitution d'un système tout nouveau à l'ancien. Le preneur qui subit cette sorte de force majeure et qui se détermine au sacrifice qu'elle impose doit avoir la conviction qu'il trouvera une indemnité de ses sacrifices dans l'amélioration de la chose qu'il aura conservée, et qu'il recevra cette indemnité au moment où il quittera les lieux et où il remettra au propriétaire une usine qui aura été à la fois conservée et améliorée par ses soins... La conséquence qui s'induit de là, c'est que, pour apprécier si un changement doit donner lieu à une indemnité au profit du locataire, il n'y a que deux points à établir: 1° la nécessité industrielle, c'est-à-dire le besoin où le preneur s'est trouvé de prendre une résolution énergique et prompte pour soutenir la concurrence industrielle; 2° la limite des amé-

[1] *Baux d'usines*, p. 86 et suiv.

liorations, ou plutôt la somme des dépenses que le preneur a dû faire. Que si cette nécessité est reconnue certaine, et si le preneur n'a fait que les dépenses strictement nécessaires pour défendre la propriété industrielle, sa tâche est remplie; il lui sera dû la plus-value de la valeur qu'avait l'usine au moment où il l'a louée... Nous ne dissimulerions pas notre tendance à adopter cette solution, si le preneur qui est reconnu n'avoir point excédé dans ses innovations lés bornes que la nécessité lui imposait offrait au propriétaire la juste valeur de l'immeuble sauvé par sa propre intelligence, dans le cas où ce dernier ne voudrait pas payer la plus-value. Il y a là sans doute une expropriation, non pas la plus dure que l'usine puisse subir, car elle aurait péri sans l'intelligence et les sacrifices du preneur, mais une expropriation très-réelle et la moins onéreuse en même temps que le locateur ait pu subir. La Cour de cassation et l'arrêt d'Orléans paraissent plus portés à appliquer rigoureusement les principes du Code civil retracés, soit dans l'article 555, soit dans les articles 1730 et 1731; mais nous croyons que cette interprétation est contraire aux besoins de l'industrie et par là même aux intérêts véritables des propriétaires et des locataires d'usines[1]. »

Telles sont, pour l'industrie, l'importance et l'actualité des questions qui nous occupent en ce moment, que nous avons cru devoir rapporter avec étendue les solutions en sens divers auxquelles ces questions ont donné lieu.

Voici maintenant nos observations personnelles.

Nous ne saurions improuver absolument les critiques dont le système admis par le Tribunal de Corbeil et la Cour de Paris a été l'objet de la part de la Cour suprême et de la Cour d'Orléans.

En admettant que le remplacement de l'ancien fonds de

[1] *Recueil périod.*, vol. 1850, 2, 1.

prisée par un nouveau mécanisme ait constitué dans l'espèce une amélioration de l'immeuble industriel ; et que, de cette amélioration, il ait dû résulter pour le locataire qui en était l'auteur un droit de plus-value, on ne saurait, cela est certain, voir dans l'usage local l'origine ni la cause de ce droit. En effet, l'usage d'après lequel le fermier sortant doit être remboursé par le propriétaire ou par son ayant cause, le fermier entrant, de la valeur de la prisée qu'il laisse sur les lieux, ne s'applique pas à tous les objets qui seraient de nature à faire partie d'une prisée ; il concerne uniquement ceux-là qui, de fait, ont été compris et évalués dans l'inventaire dressé à l'origine du contrat, lors de la délivrance de l'établissement donné à bail. L'usage ne va pas plus loin. C'est par une erreur évidente que le Tribunal de Corbeil et la Cour de Paris lui ont donné une autre portée. Vainement dirait-on, avec le Tribunal de Corbeil, que le preneur, étant devenu propriétaire des objets compris dans la prisée, et en ayant payé le prix, a pu en disposer, les changer, les remplacer. Il serait répondu avec raison, comme cela a été fait par la Cour de cassation et la Cour d'Orléans, que la propriété transmise aux termes de l'usage en question est *sui generis;* qu'elle est temporaire et soumise à la condition qu'à la fin du bail se retrouvera la prisée, objet de la délivrance, et non une prisée toute différente ; que, dès lors, ce n'est pas dans l'usage qu'on peut trouver la justification d'une plus-value de nature à dépasser les prévisions du bailleur, à l'obérer et à le placer dans un état de gêne et d'embarras.

Mais si ces Cours ont pu si facilement ruiner la base même du système adopté par le Tribunal de Corbeil et par la Cour de Paris, ont-elles aussi bien réussi à établir le système opposé ? Est-il bien vrai, comme elles l'ont décidé, que le locataire contrevient aux règles des articles 1730 et 1731, qui l'obligent à rendre les choses telles qu'il les a reçues, toutes les

fois qu'au fonds de prisée suranné existant dans l'usine, il substitue un nouveau mécànisme? Est-il vrai qu'il se place, par le fait, sous le coup de l'article 555, aux termes duquel le possesseur de mauvaise foi qui construit sur le terrain d'autrui peut être contraint à supprimer, avec dommages-intérêts, le résultat de ses travaux? — C'est ce que, non plus, nous ne pouvons admettre.

En effet, ce n'est point le fonds de prisée qui est l'objet du bail; c'est un immeuble avec une affectation industrielle déterminée, tel qu'un moulin, une filature, un haut-fourneau, une forge, etc., dont le fonds de prisée n'est que l'accessoire. Comment donc l'obligation de rendre la chose telle qu'on l'a reçue serait-elle violée, si, nonobstant le changement du fonds de prisée, l'immeuble subsiste avec son affectation, en tant que moulin, filature, etc.? Le fonds de prisée n'est point nécessairement corrélatif à cette affectation; il ne l'est qu'aux procédés jusqu'alors employés dans l'usine. Or, si l'affectation est, de droit, permanente vis-à-vis du locataire, il ne peut en être de même des procédés de fabrication. La loi n'a pu vouloir enchaîner l'esprit de progrès ni river tout fermier à la chaîne de la routine. Lorsque de nouveaux procédés, amenés par les besoins de l'industrie et de la fabrication, nécessitent des modifications dans le fonds de prisée, l'on peut dire que ces modifications sont licites, et qu'il n'y a là que des arrangements intérieurs qui, loin de contrarier l'usage pour lequel la chose a été louée, ne sont qu'une suite de cet usage approprié aux besoins du preneur [1].

Il faut regarder de haut l'obligation de rendre la chose telle qu'on l'a reçue, en songeant qu'elle n'est, en définitive, que le corollaire de cette autre obligation, imposée par l'article 1728 au locataire, de jouir en bon père de famille

[1] Troplong, n. 310. — V. n. 780.

et suivant la destination de la chose louée. Un exemple fera comprendre toute notre pensée.

Autour d'un moulin que j'ai pris à bail, et qui fonctionne à l'aide d'un mécanisme suranné, voici qu'il s'établit peu à peu des usines montées avec le plus grand soin et dans un système d'une grande perfection. Chez moi, les produits tiennent des moyens défectueux auxquels ils sont dus; les farines sont inférieures de qualité; le rendement, par suite de la mauvaise décortication du grain, est peu avantageux; la clientèle, enfin, est servie sans célérité. Chez mes concurrents, au contraire, qui disposent de procédés plus parfaits et plus expéditifs, les produits sont de toute beauté, et le service est instantané. Que va-t-il arriver? Ceci, évidemment : L'achalandage qui alimentait mon usine se dissoudra d'une manière insensible, jusqu'à ce qu'il finisse par disparaître complétement. Les individus se sont sentis tout naturellement portés vers mes rivaux; ils ont été attirés par les moyens dont ceux-ci disposaient. Ce sont les usines de ces derniers qui ont gagné tout ce que d'autre part mon usine perdait.

Cela fait, que me reste-t-il entre les mains? Que rendrai-je à la fin du bail? Sera-ce l'*usine*, le *moulin* que j'ai reçu à l'origine? Non, certes. Il n'y aura plus là que des constructions sans affectation ni objet déterminés, faute d'achalandage et de débouché pour les produits.

Sans doute, par la restitution telle quelle, j'aurai cependant rempli mon obligation vis-à-vis du bailleur, car, dans la ruine du moulin ainsi survenue, il y a un fait indépendant de ma volonté. J'aurai, dis-je, rempli mon obligation à la rigueur, mais l'aurai-je accomplie d'après l'esprit de la loi et avec intelligence? Aurai-je joui suivant la destination de la chose, quand la chose rendue par moi, moulin à l'origine, n'a plus d'un moulin que le nom? Aurai-je joui en bon père de famille

quand, tenu de veiller à la conservation de la chose donnée à bail, je n'aurai rien fait pour maintenir l'affectation industrielle de l'établissement, objet du contrat?

Que penser après cela du rigorisme que la Cour d'Orléans a manifesté dans l'espèce susindiquée, elle qui n'a pas vu une justification suffisante du changement de mécanisme, dans le besoin de soutenir la concurrence, et par là de maintenir l'affectation industrielle d'une usine à laquelle cet établissement doit surtout d'exister. Le besoin de soutenir la concurrence n'est pas un cas de force majeure, a-t-elle dit; c'est une chance purement aléatoire que le preneur a pu prévoir, et dont le bailleur ne doit pas subir les conséquences.

Ce raisonnement pèche à un double point de vue.

En premier lieu, il n'est pas ici à sa place. Qu'on l'oppose, comme nous l'avons fait nous-même [1], au locataire se prévalant des concurrences qui surgissent autour de l'établissement qu'il a pris à bail, pour s'exonérer de ses obligations et faire résilier le contrat, rien de mieux! Mais qu'on veuille l'objecter à celui qui ne voit dans ces concurrences qu'un motif d'exécuter plus strictement l'obligation de jouir en bon père de famille, et suivant la destination de la chose louée, voilà ce qui n'est pas possible. Est-il donc besoin de la force majeure, ou même de la nécessité pour justifier l'accomplissement d'une obligation? Ne suffit-il pas que l'obligation existe et que l'accomplissement en soit utile?

En second lieu, le raisonnement de la Cour d'Orléans manque de justesse. Il distingue l'intérêt du bailleur de celui du locataire dans une circonstance où ces deux intérêts se confondent forcément. Quand le locataire, comme nous le disions plus haut, demande la résiliation du bail en se fondant sur la concurrence, dont il veut ainsi rejeter toutes les suites sur le

[1] V. n. 717.

propriétaire, la jurisprudence s'y oppose[1], et elle s'y oppose avec raison. Pourquoi donc voudrait-elle ici faire peser ces suites sur le locataire seul ? Mais cela serait contraire à la nature des choses, et dès lors elle ne le pourrait pas, alors même qu'elle le voudrait. Lorsque la concurrence cause la ruine d'un établissement, le preneur souffre sans doute dans sa jouissance ; mais est-ce que le bailleur ne souffre pas également dans la valeur locative de sa propriété?

Il faut en conclure que c'est l'affaire du propriétaire non moins que la sienne propre que fait tout locataire qui, dans les circonstances données, substitue un mécanisme perfectionné à un mécanisme suranné ; que dès lors, bien loin de manquer à ses devoirs, il remplit, au contraire, de la manière la plus complète et la plus absolue, et son obligation de jouir en bon père de famille et suivant la destination de la chose louée, et celle de rendre cette chose telle qu'il l'a reçue.

Cela posé, il n'est plus possible d'admettre l'application que la Cour de cassation et celle d'Orléans font à ce locataire de l'article 555 du Code Napoléon, puisque cet article, dans celle de ses dispositions dont ces Cours se prévalent, concerne uniquement le possesseur *de mauvaise foi*, et que telle ne saurait être la qualité d'un fermier qui remplit ses obligations. Tout au plus, serait-il possible de lui appliquer le paragraphe dernier de cet article[2], qui, réglant la situation du possesseur *de bonne foi*, dispose qu'à l'égard de celui-ci, « le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions ; mais qu'il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur. » Mais, nous ne nous dissimulons pas tout ce que l'application de ce paragra-

[1] Caen, 19 mai 1838 (Lelandais).— V. n. 717.
[2] Conf. Dalloz, *Recueil périodique*, 1850, 2, 1, à la note.

phe au règlement de la dette du propriétaire pourrait avoir de rigoureux. Il en résulterait certainement pour celui-ci des causes fréquentes de gêne et d'embarras, s'il était obligé de payer tout le coût des travaux exécutés ou même tout le montant de la plus-value. Dans l'espèce ci-dessus, par exemple, si le bail eût pris fin au moment même où le nouveau mécanisme venait d'être mis en place, c'eût été une somme de soixante mille francs qu'il en eût coûté au propriétaire. Cette conséquence a évidemment effrayé les magistrats et les a éloignés de l'idée de considérer le locataire, auteur de l'amélioration, comme un possesseur de bonne foi. Ils ont vu moins d'inconvénient à ce qu'il fût forcé d'enlever au besoin ses constructions, et c'est pour cela qu'ils n'ont voulu l'envisager que comme un possesseur de mauvaise foi, bien que ce titre ne lui convienne aucunement.

Il reste donc que l'application de cet article 555 est impossible à tous les points de vue. Nous la repoussons d'autant mieux que le locataire, tant qu'il n'agit qu'en cette qualité, ne nous paraît jamais pouvoir être considéré comme un *possesseur* dans le sens de l'article 555. Si l'on se reporte aux discussions législatives desquelles est sorti cet article, on verra facilement qu'il concerne uniquement celui-là qui, usurpateur du sol ou propriétaire apparent, agit *animo domini*, c'est-à-dire pour lui seul et sans autre but que son intérêt propre; mais qu'il n'a point trait à tout autre qui, sans prétention aucune à la propriété du sol, construirait sur un fonds, non moins dans l'intérêt de celui auquel ce fonds appartient, que dans son propre intérêt [1]. Celui-ci n'est, en effet, qu'un *negotiorum gestor*, dénomination générique de quiconque se charge volontairement de gérer la chose d'autrui, dans le but de lui être utile.

[1] Locré, *Législ. de la France*, t. VIII : *Procès-verbaux du Conseil d'État*, du 14 nivôse an XII, p. 142; *Exposé des motifs*, par M. Portalis, p. 161; *Rapport* de M. Faure, p. 182; *Discours* de M. Grenier, p. 206.

A ce point de notre discussion, il ne nous reste plus qu'à tirer la conséquence de ces prémisses.

Dès que, dans le fait du locataire qui a changé la prisée et qui prétend par là avoir amélioré l'usine, il n'y a rien autre chose qu'une gestion d'affaire, il suit que la situation n'est plus réglée par l'article 555, mais bien par l'article 1375, ainsi conçu : « Le maître, dont l'affaire a été bien administrée, doit remplir les engagements que le gérant a contractés en son nom, l'indemniser de tous les engagements personnels qu'il a pris et *lui rembourser toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites.* »

Telle est la solution qui seule nous semble de nature à favoriser tous les intérêts. Elle favorise d'abord l'intérêt social qu'il ne faut jamais oublier lorsqu'il s'agit du travail national ; il importe au pays que ses usines soient constamment maintenues à la hauteur des progrès industriels. L'intérêt du bailleur se trouve également satisfait, puisque, d'une part, cette solution facilite l'amélioration ou tout au moins la conservation de sa chose, et que, d'un autre côté, elle ne permet pas, comme nous allons le démontrer, que la plus-value des travaux exécutés par le locataire devienne jamais une cause de véritable gêne pour le propriétaire. Elle procure enfin au locataire les facilités nécessaires pour se maintenir contre les entreprises de la concurrence, et pour tirer de l'établissement qu'il loue tout le parti qu'il est en droit d'en attendre. D'ailleurs, en ce qui concerne les changements opérés dans ce but, elle n'engage le bailleur que dans la mesure de l'*utilité* dont ils sont pour lui, et c'est là précisément que se trouve le contre-poids du pouvoir presque discrétionnaire qu'elle attribue au locataire. Car, si le *negotiorum gestor* a le droit de se faire rembourser les dépenses qu'il a pris sur lui de faire dans l'intérêt d'autrui, il est également vrai qu'il agit toujours à ses risques et périls, et que son droit se trouve subordonné non-seu-

lement à l'utilité des dépenses, mais encore à la mesure de cette utilité. La plus-value que les experts et les Tribunaux doivent, en cas d'amélioration constatée, mettre à la charge du bailleur, n'est donc plus qu'une affaire d'appréciation et de règlement.

L'existence et le chiffre de cette plus-value sont subordonnés à une infinité de circonstances de fait dont il devra être tenu le compte qu'elles méritent. Il faudra sans doute se préoccuper de la valeur locative que l'usine a pu conserver ou même gagner; mais il faudra également ne jamais perdre de vue la situation de fortune du propriétaire. L'utilité d'une dépense dont on réclame près de celui-ci le remboursement dépend évidemment beaucoup de ses ressources. Une dépense faite par le locataire, quelque intelligente qu'elle soit dans son but et dans son objet, peut cesser d'être utile si le remboursement est pour le bailleur une cause de gêne véritable. Au surplus, c'est aux magistrats qu'il appartient de concilier, dans leurs appréciations, tous les droits, tous les intérêts.

Un exemple tiré de l'espèce ci-dessus expliquera mieux notre pensée. Il était constaté dans cette espèce qu'à la place du fonds de prisée délivré à l'origine et estimé cinq mille francs, il avait été mis un mécanisme nouveau, lequel, à la fin du bail, avait une valeur de vingt-huit mille francs environ. Il y avait donc là une différence de vingt-trois mille francs, dont l'usine, au dire des héritiers du locataire, s'était améliorée par le fait de celui-ci et qu'ils réclamaient en conséquence. Au surplus, cette amélioration, loin d'être déniée, était au contraire reconnue.

Cela posé, il y avait lieu pour les magistrats d'examiner la mesure dans laquelle cette amélioration était utile au propriétaire, et cette mesure dépendait évidemment de la valeur de l'usine et de la position de fortune du propriétaire. Dans l'espèce et d'après les faits relevés au procès, cet examen

n'eût offert que de minimes difficultés ; tout justifiait le remboursement complet de la plus-value. Il s'agissait, en effet, d'une usine qui, en 1826, alors qu'elle fonctionnait à l'aide d'un mécanisme suranné, procurait déjà un loyer de six mille francs. De quelle augmentation de loyer n'était-elle pas susceptible, dix-huit ans après, grâce au système perfectionné que le locataire y venait d'introduire? La situation du propriétaire de cette usine, rendue ainsi susceptible d'un loyer de sept à huit mille francs, était-elle dépassée par cette somme de vingt-trois mille francs, chiffre de la plus-value? Les juges avaient d'ailleurs la ressource de disposer le remboursement de cette somme, de telle sorte qu'il n'en résultât pour le propriétaire débiteur ni gêne ni embarras. L'article 1244 du Code Napoléon le leur permettait [1]. Rien n'empêchait, par exemple, que la dette ne fût réglée en un certain nombre d'annuités, pour le facile acquittement desquelles la plus-value acquise dans les loyers se trouvait être une ressource toute naturelle.

L'article 1375, relatif à la gestion d'affaires, comporte, en effet, des tempéraments inadmissibles avec l'article 555. Dans le système de celui-ci, la plus-value, quand elle est due, paraît devoir être payée en son entier et en bloc. Avec l'article 1375, tout est toujours subordonné à l'utilité du débiteur de la plus-value. Ainsi se trouvent écartées les considérations tirées de la gêne que le droit de plus-value reconnu au profit du locataire pourrait, en de certains cas, occasionner au bailleur. Or, ce sont ces considérations qui, plus que toutes autres, paraissent avoir déterminé une solution défavorable au locataire de la part des Cours de cassation et d'Orléans, ainsi que de MM. Daviel et Agnel.

[1] « Art. 1244. ... Les juges peuvent, en considération de la position du débiteur, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le payement et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. »

789 *bis*. Le fonds de prisée, avons-nous dit, doit être repris par le bailleur ou son ayant droit, le fermier entrant, pour la valeur que lui attribue l'estimation faite à la fin du bail. Or, que devient cette obligation, lorsque l'établissement ayant été détruit par la force majeure, le bail se trouve prendre fin avant le terme stipulé?

Si le fonds de prisée a disparu en même temps que l'établissement, s'il a été enlevé par l'inondation, consumé par l'incendie, brisé par l'explosion, pas de difficulté. Le locataire, en ayant pris charge, doit en supporter la perte; n'ayant plus rien à restituer au bailleur, il n'a pas de compensation à réclamer de celui-ci.

Mais la question devient plus délicate, si, l'établissement n'ayant cessé d'exister que comme usine, le fonds de prisée reste intact, ce qui arrive, par exemple, lorsque le bail d'une usine hydraulique n'a été rompu que parce que l'usine a perdu ses forces motrices, ou encore lorsque le bail d'un atelier classé n'a pris fin qu'à raison de la fermeture ou de la suppression de cet atelier, ordonnée par l'autorité publique.

Bien qu'en pareil cas, le fermier ne soit pas dans l'impossibilité matérielle d'opérer la restitution du fonds de prisée, nous estimons qu'il ne peut forcer le bailleur à l'accepter. Une fin de bail arrivée par la force majeure n'est évidemment pas celle que l'usage et la convention ont prévue comme obligeant le bailleur à reprendre le fonds de prisée. C'est l'expiration naturelle du terme, arrivant sans que l'usine ait perdu sa destination, sans que le fonds de prisée ait perdu son affectation et son utilité, que les parties ont dû avoir en vue. Dans ces conditions, l'on comprend l'obligation du bailleur; s'il doit reprendre le fonds de prisée des mains du locataire, c'est que celui-ci le lui rend « tel qu'il l'a reçu; » c'est que la base est la même pour la restitution et la délivrance. Mais autrement, on ne comprend plus l'obligation; elle n'a plus de

cause. Après la suppression des forces motrices d'un établissement hydraulique, rien n'est *in integrum*, pas plus le fonds de prisée que l'usine. Le cas fortuit a atteint l'un aussi bien que l'autre. De l'usine, il peut rester des bâtiments, des constructions quelconques ; mais d'usine, point! Du fonds de prisée, il reste des objets sans affectation déterminée, et, par conséquent, qui n'ont plus qu'une valeur vénale des plus médiocres : il reste des matériaux à enlever et à disperser ; mais il n'y a plus là un matériel d'usine, un ensemble, un tout ; en un mot, un fonds de prisée. Cela étant, les choses se trouvent avoir respectivement péri pour ceux qui, durant le bail, en avait la charge : l'usine pour le bailleur, le fonds de prisée pour le locataire.

QUATRIÈME SECTION.

DE LA FIN DU BAIL.

790. Causes qui amènent la fin du bail ; textes.

791. Du terme ; le congé n'étant point nécessaire pour mettre fin aux baux à ferme dont la convention n'aurait pas fixé le terme, tandis qu'il est indispensable pour les baux à loyer, l'on se demande quelle est la règle à suivre en ce qui concerne le louage des établissements industriels ?

792. Du délai dans lequel, lorsque le congé est nécessaire, il doit être donné pour produire effet.

793. Fin du bail par suite de la perte de l'immeuble industriel.

794. Fin du bail par suite du défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs obligations ; les difficultés qui s'élèvent dans ce cas doivent-elles être soumises au juge civil ou au juge de commerce ?

795. Fin du bail, lorsqu'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur de l'établissement industriel pourrait expulser le locataire ; comment l'indemnité due au locataire est appréciée en pareille circonstance : article 1747 C. Nap.

796. C'est comme établissements industriels et non comme biens ruraux que, pour la fixation de cette indemnité, doivent être considérés les chantiers, carrières et tourbières.

797. Du locataire qui, postérieurement à l'expiration du bail, conserve indûment la possession de l'établissement industriel.

---

790. On lit dans le Code Napoléon : « Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. — Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. — Art. 1741. ... Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements. — Art. 1742. Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur. — Art. 1743. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail. — Art. 1744. S'il a été convenu lors du bail qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou le locataire et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages-intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante : — Art. 1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye à titre de dommages et intérêts au locataire évincé une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie. — Art. 1747.... L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances...»

Ainsi, le bail prend fin par l'expiration du terme, par la perte de la chose louée, par l'inexécution des conditions du contrat, par l'avénement d'une condition qui, d'après la convention, devrait entraîner l'expulsion du fermier ; nous allons

signaler les questions auxquelles ces dispositions peuvent donner lieu en matière de baux d'usines.

791. Parlons d'abord du terme qui est réglé par les articles 1736 et 1737 ci-dessus, et rappelons à ce sujet que tous les commentateurs du Code civil ont signalé dans la rédaction de ces articles une inexactitude grave. Si l'on s'en tenait à leur texte, il semblerait que la nécessité du congé dépend de cette circonstance que le bail a été fait sans écrit ou par écrit. Mais, dit M. Troplong, « l'écriture est ici absolument indifférente, c'est le silence des parties sur l'époque à laquelle le contrat doit finir ou bien la convention d'un terme fixe qui décide s'il doit y avoir congé ou si le contrat se résout de plein droit[1]. Il faut donc entendre les mots *par écrit, sans écrit*, comme s'il y avait *avec ou sans expression d'une durée préfixe.* »

Mais cette rectification n'est pas la seule à faire. L'article 1736 est placé sous cette rubrique : « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux. » Doit-on en conclure que le congé est nécessaire dans tout bail convenu sans expression de durée, soit qu'il s'agisse d'un bail à loyer, soit qu'il s'agisse d'un bail à ferme? Non, certes. Les articles 1774 et 1775, spéciaux aux biens ruraux, déclarent au contraire que quand même un bail, concernant les biens de cette nature, est fait sans expression de durée, ou comme le dit improprement le texte, *sans écrit*, cette durée se trouve cependant fixée d'avance par l'assolement, de telle sorte que la convention prend fin de plein droit à l'époque ainsi indiquée sans qu'il soit besoin de congé.

Les règles relatives à l'expiration du bail fait sans fixation de terme sont donc complétement différentes pour le bail à loyer ou « louage de maisons » et pour le bail à ferme ou

[1] *Louage*, n. 404. — CONF. Delvincourt, t. III, p. 195, à la note ; Duranton, t. XVII, n. 116; Duvergier, t. Ier, n. 485 ; Zachariæ, t. III, p. 23 ; Marcadé, sur les articles 1736 et 1737.

« louage des héritages ruraux[1]. » On peut dès lors se demander quelles sont, parmi ces deux sortes de règles, celles qu'il faut suivre en matière de bail d'établissements industriels ?

En thèse générale, il faut considérer comme bail à loyer le louage de ceux de ces établissements qui consistent surtout en bâtiments, constructions et leurs dépendances. Il n'importe pas que ces édifices soient situés en rase campagne ; ils ne sont pas pour cela des héritages ruraux dans le sens de la loi. Ce que le législateur a entendu appeler ainsi, ce ne sont pas toutes les propriétés placées hors des groupes de populations et en plein champ, mais celles-là seulement, fussent-elles comprises dans l'enceinte des villes et villages, qui sont disposées pour la production agricole et naturelle, telle que celle des fruits de la terre [2]. Il n'a pu considérer comme biens ruraux les fonds exploités industriellement et qui, par conséquent, ne procurent que des fruits civils et industriels.

Ce que nous venons de dire s'applique surtout à la location pure et simple d'un établissement industriel, pris isolément. Mais il arrive fréquement qu'autour d'un moulin, d'une distillerie pour l'alcool de raisins, de betterave, de pommes de terre, se groupent des fonds arables, des prairies, des vignes en plus ou moins grande quantité, et que le tout forme un ensemble donné en location. Dans ce cas, quelle est la nature du louage ? est-ce un bail à loyer? est-ce un bail à ferme?

Cela dépendra évidemment de l'objet dont les parties se sont particulièrement préoccupées dans leur convention, qui sera un bail à loyer ou un bail à ferme, selon qu'elles auront eu principalement et avant tout en vue, soit l'établissement industriel, soit les terres exploitables à la manière

[1] V. article 1711 C. Nap.
[2] Notre *Droit rural appliqué*, n. 1.

agricole [1]. Assez généralement, quand il s'agit d'un moulin, ce sont les terres et prés qui sont l'annexe, les dépendances; l'établissement est la partie principale, dès lors la location qui en a été faite doit être réputée un bail à loyer [2]. Ce serait le contraire pour une distillerie placée sur une exploitation agricole ou dans un vignoble. Dans ce cas, l'usine n'est là que pour le service et le plus grand avantage de cette exploitation, dont elle transforme les produits. Elle est donc comprise, à titre d'accessoire, dans le bail à ferme.

Mais que décider relativement aux fonds industriels qui seraient dépourvus de toutes constructions, tels que des carrières, des tourbières, des chantiers? La Cour de Paris, dans un arrêt du 16 juin 1825 (affaire Masson), a considéré un chantier, sis dans l'intérieur de Paris, et ne supportant aucune construction, comme ne pouvant être soumis aux règles du bail à loyer, c'est-à-dire du louage des maisons, et comme, d'autre part, elle n'avait plus d'alternative que de le regarder comme propriété rurale, elle a jugé qu'il fallait y appliquer les règles du bail à ferme.

Cette solution est inacceptable; de même qu'il ne faut pas prendre à la lettre le terme « d'héritages ruraux, » de même aussi il ne faut pas accepter littéralement celui de « maisons. » En employant ces désignations, la loi a voulu distinguer deux sortes de biens : ceux qui sont susceptibles de donner des fruits naturels et ceux qui procurent exclusivement des fruits civils et industriels [3]. Or, les chantiers, les carrières, tourbières, etc., se placent naturellement dans cette dernière classe de biens. C'est donc par les règles des baux à loyer qu'en principe la fin de la convention qui les concerne doit être régie [4].

[1] Troplong, n. 527.
[2] Bruxelles, 29 novembre 1809 (Dudekem).
[3] Troplong, n. 632.
[4] *Id.*, n. 405.

792. Le congé, lorsque, conformément à ce qui précède, il est nécessaire pour mettre un terme au bail, ne produit d'effet qu'autant qu'il est donné dans les délais fixés par l'usage des lieux. C'est l'article 1736 ci-dessus qui le veut ainsi.

Dans les grands centres manufacturiers, il doit exister, sur la durée des baux d'usines et de fabriques, des usages, ou tout au moins des habitudes constantes.

A défaut d'usage, M. Agnel dit que le bail dont la durée n'a pas été exprimée ne doit être réputé fait que pour une année [1]. La fixation de ce terme semble bien arbitraire. Selon nous, il serait dans ce cas aussi juste qu'équitable d'accorder au locataire de l'usine, à partir du congé signifié, tout le délai nécessaire pour terminer et compléter la fabrication commencée au moment du congé, et ce délai, ce sera en appréciant la nature et le mode de fabrication exécutée dans l'usine, que les juges parviendront à en déterminer l'étendue. Il semble, en effet, qu'il faut appliquer ici le principe sur lequel s'est basé le législateur qui, par l'article 1774, accorde au locataire d'une propriété rurale tout le temps indispensable pour mener à bien l'exploitation qu'il en fait. Les motifs qui ont porté le législateur à favoriser en cela l'exploitation rurale militent également au profit de l'exploitation industrielle.

793. Nous n'avons rien de particulier à dire ici sur la fin du bail amenée par la perte de la chose louée ; cette fin arrive dans tous les cas, que la destruction soit imputable au locataire, ou ait été causée par cas fortuit : la résolution du contrat de louage résultant, on l'a vu plus haut, du fait seul de la perte de la chose louée, sans qu'il faille remonter aux causes de cette perte.

Nous ferons seulement remarquer qu'un établissement in-

[1] *Bail d'usines*, n. 468.

dustriel est réputé détruit, dès que, soit effet de la force majeure, soit faute du locataire, il a cessé de pouvoir fonctionner suivant la destination prévue au bail.

Ainsi, il y a destruction de l'usine hydraulique par cela que le cours d'eau qui l'alimentait a été supprimé par des travaux d'utilité publique, ou s'est éloigné de l'établissement par suite d'un cas fortuit.

Il y a également destruction de l'établissement industriel lorsqu'il consistait surtout en constructions servant d'ateliers et d'abri pour les machines, et que ces constructions ont été incendiées. Il n'importe, en pareil cas, que le cours d'eau constituant la force motrice n'ait pas été atteint, non plus que les fonds de terre, cours, jardins attenant aux bâtiments; la partie non endommagée n'est ici qu'un simple accessoire devenu inutile et impropre à la continuation de l'ancienne usine détruite [1].

794. Lorsque la fin du bail est amenée par le défaut ou du bailleur ou du preneur de remplir ses engagements, il est un fait qu'il importe d'examiner : c'est celui de savoir quel sera le juge compétent au cas où, l'inaccomplissement de ces obligations étant allégué, il s'élève un débat entre le bailleur et le fermier sur les suites qui doivent en résulter. Sera-ce le juge civil ou le tribunal de commerce?

La solution de cette question comporte des distinctions.

Les baux à loyer et à ferme étant régis par le Code Napoléon, et le louage d'un établissement industriel ne pouvant être, ainsi que nous venons de le faire observer, que l'un ou l'autre de ces baux, il est certain qu'en principe ce louage est un contrat de droit civil qui, en cas de difficultés, ressortit aux juges ordinaires : voilà la règle.

Mais, d'autre part, nous savons qu'aux termes de l'article 631

[1] Metz, 25 juillet 1855 (Oger).

du Code de commerce, les juges consulaires connaissent : « 1° de toutes contestations relatives aux engagements entre négociants; 2° entre toutes personnes, des contestations relatives aux actes de commerce. » Or, si le louage de l'établissement industriel s'est effectué de négociant à négociant, ou encore, si ce louage, quelles que soient les personnes entre lesquelles il est intervenu, s'est produit dans des conditions telles qu'il doive être regardé comme un acte de commerce, n'y a-t-il pas là deux circonstances où, la règle générale faiblissant, la compétence des tribunaux de commerce prévaut par exception? — Examinons successivement les deux hypothèses.

Ainsi, en premier lieu, il s'agit d'un louage entre deux négociants. Mais il ne peut résulter des termes de l'article 631 précité, que le législateur ait voulu établir la compétence des juges consulaires, pour l'appréciation de toute espèce d'engagements sans distinction qui interviennent entre négociants; ceux-ci ne sont pas, à raison de leur profession, destitués du droit de faire des actes purement civils; or, si tel est le caractère d'un de leurs actes, c'est à la juridiction civile qu'il appartient d'en connaître. C'est ce que la Cour de Bordeaux a jugé, à la date du 17 juillet 1840, dans une espèce où il s'agissait d'un magasin loué par un négociant à un autre négociant : « Attendu..., que les conventions intervenues entre Richet et Dufour constituent un véritable contrat de bail à loyer; attendu que le bail à loyer est un contrat de droit civil; d'où suit que les tribunaux civils sont compétents pour connaître de toutes les contestations auxquelles il peut donner lieu... »

A plus forte raison, en serait-il de même, si des deux contractants, un seul, le locataire, par exemple, était négociant. Le propriétaire, au regard duquel, dans tous les cas, le louage de l'établissement n'aurait rien de commercial,

ne pourrait être obligé à subir la juridiction exceptionnelle.

Mais supposons, en second lieu, que le louage soit bien réellement vis-à-vis de toutes les parties un acte de commerce, la solution change immédiatement, et alors il faut bien admettre, même pour les non commerçants, la compétence des juges consulaires.

Reste seulement à déterminer les conditions de fait qui, modifiant complétement le bail intervenu, lui font perdre le caractère de contrat civil.

Or, ces conditions, il faut les voir dans la circonstance où le louage de l'établissement industriel, loin d'être l'objet principal de la convention, n'en serait que l'accessoire ; comme si, par exemple, il n'était que la conséquence de la cession d'une entreprise industrielle ou de celle d'un marché de fournitures, entreprise et marché qui, aux termes de l'article 632 du Code commercial, constituent des actes de commerce. Dans ce dernier cas, en effet, la location de l'usine n'est autre chose que le mode d'exécution et le complément de l'acte de commerce auquel elle se trouve intimement liée.

Citons des espèces de cette sorte, ainsi que les solutions qui y ont été données.

Par acte du 29 novembre 1850, M. Naïf, adjudicataire de l'entreprise de l'éclairage par le gaz des villes de Mézières et Charleroy et propriétaire de l'usine affectée à ce service, a donné le tout, entreprise et usine, en location à MM. Smith et compagnie, pour cinq années et moyennant un loyer annuel de cinq mille francs, au cas où les produits du gaz livré à la consommation se monteraient à vingt-trois mille francs. Le loyer devait s'augmenter proportionnellement, si ces produits dépassaient le chiffre ci-dessus ; mais aussi, il ne devait être que de quatre mille francs les années où le gaz ne procurerait pas aux sieurs Smith et compagnie une recette de vingt-trois mille francs. Ces stipulations, relatives au prix du

loyer, sont utiles à relever, en ce qu'elles indiquent qu'ici c'étaient surtout la production et la fourniture du gaz que les contractants avaient eues en vue dans la convention.

Des difficultés étant survenues sur l'exécution du contrat, les locataires se refusèrent au payement des loyers. Assignés par M. Naïf devant le tribunal de commerce, ils opposèrent un déclinatoire fondé sur ce que, s'agissant d'un bail, la cause était toute civile et devait être portée devant les juges ordinaires.

Mais le tribunal de commerce de la Seine, par jugement du 1er octobre 1851, confirmé le 22 juillet 1852 par la Cour de Paris, a rejeté l'exception d'incompétence en ces termes : « Attendu qu'il ne s'agit pas, dans l'espèce, d'une location pure et simple avec condition déterminée de prix, mais bien de location d'une valeur industrielle essentiellement liée à la question de cession d'industrie ; que cette cession est le principal objet du traité, la location n'en étant que l'accessoire ; qu'il s'agit dès lors d'opérations commerciales que la juridiction commerciale est appelée à interpréter. »

Des motifs tout semblables ont fait juger par la Cour d'Orléans que c'est également devant le tribunal de commerce que doit être portée la demande en résiliation du bail d'une partie de la force motrice d'une machine à vapeur et d'un atelier de filature, quand ce bail est intervenu entre négociants et que la puissance motrice est l'objet principal de la convention dont la location de l'atelier n'est que l'accessoire [1].

Voici cependant un arrêt de Rouen qui nous paraît contraire jusqu'à un certain point aux deux décisions que nous venons de citer, ainsi qu'à l'opinion que nous-même avons exprimée.

M. Hainguerlot, propriétaire d'une filature mue par la

[1] Orléans, 19 novembre 1844 (Letors).

vapeur, avait loué cet établissement à différents industriels par portions distinctes et en se chargeant d'alimenter, d'entretenir et de régler la pompe à feu. Le prix de la location était calculé par jour, suivant le nombre des métiers et aussi suivant la quotité de force motrice procurée par le bailleur. Des difficultés ayant surgi, celui-ci fut assigné par ses locataires devant le tribunal de commerce. Il y souleva la question de compétence que le tribunal décida contre lui. Mais, appel ayant été interjeté, la Cour de Rouen, par arrêt du 17 juillet 1840, réforma en ces termes : « Vu les articles 631 et 632 du Code de commerce, et attendu que la convention intervenue, en 1836, entre Launay, industriel, et Hainguerlot, n'a rien de commercial au respect de celui-ci, propriétaire et non commerçant; que cette convention, purement civile, n'est autre chose, en effet, qu'un contrat de louage ayant pour objet une portion de force motrice d'une pompe à feu placée dans un établissement destiné par le propriétaire à un usage industriel, et par lui répartie entre plusieurs locataires; que, par là, Hainguerlot ne fait point acte de commerce, et qu'ainsi la contestation qui divise les parties a été incompétemment portée devant le tribunal de commerce; qu'il y a lieu, dès lors, de renvoyer les parties procéder devant la juridiction civile [1]... »

Nous ne saurions approuver la doctrine de cet arrêt. L'une des circonstances qui, dans l'espèce, font décider aux juges que la convention litigieuse ne constitue pas un acte de commerce, c'est qu'il s'agit *du bail d'une force motrice*, répartie par le propriétaire d'une usine entre plusieurs locataires. Mais, selon nous, c'était là précisément ce qui eût dû faire statuer différemment, puisque de cette circonstance il résultait que la force motrice avait été l'objet principal de la convention, et que la location de l'établissement n'en avait été que l'accessoire ou

[1] Conf. tribunal de commerce de Paris, 9 janvier 1857.

le complément. Dans de pareilles conditions, il importait donc peu que le sieur Hainguerlot fût négociant ou non. En donnant à bail une force motrice, chose mobilière; en se chargeant de la fournir et d'alimenter le générateur, moyennant un prix proportionnel, le sieur Hainguerlot se livrait à une entreprise de manufacture, à un marché de fournitures; autrement dit, il accomplissait un acte de commerce. Or, l'acte de commerce, fût-il accompli même par des individus non négociants, suffit, aux termes des articles 631, 632 du Code commercial, pour les soumettre à la juridiction des juges consulaires.

795. Enfin, le bail prend fin lorsqu'il a été convenu au contrat qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le locataire, et que l'acquéreur use en effet de la faculté qui lui a été ainsi reconnue. Mais cette expulsion ne saurait jamais avoir lieu sans indemnité, de telle sorte que si la convention ne s'est pas à l'avance expliquée à ce sujet, le dédommagement est réglé d'après certaines bases déterminées par la loi. La fixation de ces bases d'indemnité est notamment l'unique circonstance au sujet de laquelle le Code Napoléon ait cru devoir s'occuper du bail des établissements industriels. Ainsi, après avoir dit dans les articles 1745 et 1746 de quels dommages-intérêts l'acquéreur serait redevable au locataire expulsé d'une maison ou d'un bien rural, il ajoute dans l'article 1747, que « s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances, l'indemnité se réglera par experts. »

796. C'est dans la catégorie des biens désignés par cet article 1747 qu'il faut ranger les chantiers, carrières, tourbières, etc., et autres établissements industriels qui, le plus souvent, se présentent sous l'aspect d'un terrain dépourvu de constructions[1]. Plus haut, nous avons réfuté l'erreur d'un

[1] Troplong, n. 514; Duvergier, t. IV, n. 3; Dalloz, n. 516.

arrêt de la Cour de Paris du 16 juin 1825, qui, ayant à régler l'indemnité dont s'occupent les articles ci-dessus, à l'égard d'un chantier, l'avait réputé bien rural, et y avait fait en conséquence l'application de l'article 1746[1]. A cette occasion, nous avons exposé les motifs qui s'opposent à ce que les établissements de cette sorte puissent être considérés comme des biens ruraux.

797. Il a été jugé que le preneur d'un établissement industriel qui, postérieurement à l'expiration du bail, conserve indûment la possession de la chose louée, doit tenir compte au bailleur, non des produits industriels, mais des loyers pendant tout le temps qu'a duré son indue possession, et qu'il peut même être condamné, en outre, à des dommages-intérêts, dont le montant est abandonné à l'appréciation des juges[2].

[1] V. n. 791, p. 415.
[2] Cass., 7 avril 1857 (Leclerc).

FIN DU TOME SECOND ET DERNIER.

TABLE GÉNÉRALE ET ANALYTIQUE.

A.

chaudronniers et de ferblantiers, les moulins ne peuvent être considérés comme industries nouvelles, n. 93, p. 120; n. 136, p. 180. — De l'autorité à laquelle appartient le classement définitif des industries, n. 22, p. 32; n. 25, p. 36; n. 26, p. 37. — Etat général et tableau officiel de tous les ateliers et établissements qui ont été classés jusqu'à ce jour, n. 21, p. 32; n. 38, p. 45 et suiv. — Y a-t-il lieu, pour l'exercice du droit de police des maires sur les ateliers nuisibles au voisinage, de distinguer entre les ateliers classés et ceux qui ne le sont pas? n. 93 et suiv., p. 116.

3. Autorisation. — La nécessité de l'autorisation pour un établissement résulte de ce que l'industrie qui y est ou va y être exploitée est classée comme dangereuse, insalubre ou incommode, n. 20, p. 29. — Autorisation des industries nouvelles, n. 23 et suiv., p. 32. — Les ateliers autorisés perdent le bénéfice de l'autorisation ou en sont déchus, lorsqu'ils subissent des changements tels qu'ils deviennent des établissements nouveaux, n. 30, p. 40; n. 80, p. 105. — Application de cette règle à la translation des établissements, n. 31, p. 40; ... à l'interruption du travail pendant six mois, ou au retard, pendant le même espace de temps, de mettre un établissement autorisé en exploitation, n. 32, 33, p. 41 et suiv.; ... aux innovations effectuées dans l'emploi des matières premières, dans les procédés, les appareils; aux additions et augmentations; aux changements dans la personne des exploitants, n. 34, 35, 36, p. 43 et suiv. — Sanction de l'obligation où l'exploitant d'un établissement classé est de recourir à l'autorisation préalable, n. 37, p. 45; n. 80, p. 104; n. 91, p. 114; n. 95, p. 124. — Faut-il distinguer entre les ateliers autorisés et ceux qui ne le sont pas pour le cas où, leur voisinage étant cause d'un préjudice, ils sont l'occasion d'une demande en dommages-intérêts? n. 98, p. 126. — Celui qui exploite, sans autorisation, un établissement classé, est-il par cela même déchu du droit de réclamer judiciairement contre le préjudice que causerait à sa propriété un établissement voisin? n. 99, p. 131.

4. Formalités de l'autorisation. — Elles diffèrent suivant l'établissement projeté, n. 39, p. 65.

Etablissements de la première classe. — Demande en autorisation, formes, n. 40, p. 66. — Affiches de la demande, enquête, n. 41, p. 67. — Réclamations, oppositions des tiers, *id.*; n. 43, p. 68; n. 46, p. 70. — Avis du Conseil de préfecture sur les oppositions survenues avant la décision, n. 44, p. 68. — Avis des autorités locales, n. 42, 45, p. 68 et suiv. — Innovations radicales introduites, par le décret du 25 mars 1852, dans l'instruction de la demande, n. 46, p. 69. — Autorité compétente pour statuer sur cette demande, *id.*; n. 48, p. 71. — Recours contre la décision, n. 47, 48, p. 71.

Etablissements de la deuxième classe. — Demande, affiches, enquête, n. 49, p. 72. — Oppositions, n. 50 et suiv., p. 73. — Décision, recours, n. 51, p. 73. — Délai des oppositions et recours à la suite de la décision, n. 52 et suiv., p. 74. — Situation précaire de l'établissement autorisé à la suite de la décision, n. 54, p. 74.

Etablissements de la troisième classe. — Demande, instruction, décision, n. 55, p. 77. — Appel et recours, n. 56 et 57, p. 78.

Etablissements qui comprennent à la fois des ateliers de classes différentes. — Du cas où il y a lieu de former autant de demandes, de su-

bir autant d'informations administratives, d'obtenir autant de décisions qu'il y a de classes parmi les ateliers projetés, n. 58, p. 79.

Etablissements mixtes. — Ce qu'on entend par cette dénomination, n. 39, p. 65; n. 59, p. 80.— L'autorisation accordée à des usines hydrauliques, métallurgiques, ou situées dans les zones de servitudes, ne dispense pas, quand les industries qui y sont exploitées sont classées, les fabricants de solliciter l'autorisation nécessaire aux établissements dangereux ou insalubres, I, n. 59, p, 80; n. 148, p. 199; n. 115, p. 148; II, n. 585, p. 182; n. 609, p. 200.

5. Conditions de l'autorisation, Motifs de rejet.—Les décisions sur les demandes en autorisation ne peuvent être fondées que sur des considérations de sûreté et de salubrité publiques, I, n. 60, p. 84; n. 65, p. 87; n. 70, p. 96. — Conditions d'emplacement pour les établissements de la première classe, n. 61, p. 84; ... pour ceux de la deuxième classe, n. 63, p. 85; ... pour ceux de la troisième classe, n. 64, p. 86.— De la distance qui, pour les ateliers de la première classe, constitue l'éloignement des habitations particulières, n. 61, p. 84. — Cette distance n'est imposée à ces établissements qu'au profit des habitations antérieures à leur fondation, n. 62, p. 85. — Rejet des oppositions fondées sur des motifs d'intérêt privé ou sur de simples raisons de convenance ou d'agrément, n. 65, p. 87. — La dépréciation des propriétés n'est, pour les demandes, un motif légitime de rejet, ou, pour les autorisations, un motif de les subordonner à des conditions particulières, qu'autant qu'elle est causée par l'insalubrité et les dangers de l'établissement projeté, n. 65, p. 88. — Hors ce cas, elle n'est qu'une cause de dommages-intérêts, n. 98, p. 126. — Du cas où le voisinage de l'atelier à autoriser compromet, non pas l'existence commerciale d'un autre établissement, mais bien son existence matérielle; s'il y a là une considération d'intérêt purement privé, n. 66, p. 88. — Pour qu'un établissement soit susceptible d'autorisation, il ne faut pas absolument qu'il présente une innocuité complète, il suffit qu'il n'en doive pas résulter d'inconvénients trop graves, trop irremédiables, n. 67, p. 90. — Des conditions d'exploitation auxquelles peuvent être soumis les établissements dans le but d'en diminuer les inconvénients; exemples de ces conditions, n. 68, 68 *bis*, p. 90. — Par quelles autorités ces conditions sont imposées, n. 69, p. 95.— Elles ne sauraient avoir pour objet que des mesures imposées à l'impétrant ou à sa propriété, n. 71, p. 96.— Si la difficulté reconnue à l'avance pour l'impétrant d'exécuter les conditions, pour l'administration de s'assurer de l'exécution de ces conditions est un motif légitime de rejet, n. 72, p. 98. — De la limitation dans la durée de l'exploitation, n. 73, p. 98. — L'autorisation refusée une première fois peut être accordée ultérieurement, si elle est réclamée dans des conditions nouvelles, n. 74, p. 99. — L'autorisation refusée à l'un peut-elle être accordée à l'autre pour le même local et pour le même genre d'industrie? n. 75, p. 99. — Condition de profiter, dans un délai de six mois, de l'autorisation accordée, n. 76, p. 100. — Des conditions qui peuvent être imposées postérieurement à l'autorisation, n. 88, p. 113; n. 91, p. 115. — Exploitation en dehors des conditions imposées, n. 95, p. 124.

6. Oppositions, Réclamations, Recours. — V. 4. *Formalités de l'autorisation*, 5. *Conditions de l'autorisation*, 7. *Exploitation.*

7. Exploitation, Action des autorités administratives et judiciaires relative a cette exploitation. — L'exploitation des établis-

sements nuisibles au voisinage est soumise à la surveillance incessante de l'administration, n. 77, p. 101. — Les mesures de sûreté et de salubrité publique nécessitées par les inconvénients de ces établissements sont prises par l'administration, soit d'office, soit sur la réclamation des tiers, *id.*

Action des autorités administratives. — Suppression des ateliers nuisibles ; elle consiste dans la clôture des ateliers, n. 79, p. 103. — De la suppression comme pénalité ; elle atteint les établissements classés qui seraient ou dépourvus, ou déchus de l'autorisation, n. 80, p. 104 ; n. 91, p. 114. — Autorités compétentes pour appliquer cette peine, n. 81, 82, p. 105. — De la suppression comme mesure de sûreté publique ; en quelle forme elle intervient, n. 83, p. 107. — Quels établissements elle peut atteindre, n. 84 et suiv., p. 107. — Elle ne donne lieu à aucune indemnité, n. 86, p. 110. — Par quelle autorité elle doit être prononcée, n. 87, p. 111. — La suppression, soit comme peine, soit comme mesure de sûreté publique, ne doit être appliquée que lorsqu'il ne peut être fait autrement ; des mesures préalables ou provisoires : avertissement, mise en demeure, suspension, conditions postérieures à l'autorisation, n. 88, p. 112. — De la suspension des industries nouvelles, non encore classées, n. 23 et suiv., p. 32 ; n. 89, p. 113 ; n. 93, p. 120. — Du pouvoir des maires relativement à la police des ateliers dangereux, insalubres, ou incommodes, n. 90 et suiv., p. 114.

Action de l'autorité judiciaire. — Contraventions, poursuites et condamnations, n. 95, p. 123. — Dénonciation des contraventions par les autorités administratives ou par les particuliers lésés, *id.* — Demandes en dommages-intérêts formées par ceux-ci à raison du préjudice qui leur serait causé par les ateliers dangereux, insalubres ou incommodes, n. 96 et suiv., p. 126. — Préjudice résultant du délit ou du quasi-délit de l'exploitant, n. 97, p. 126... ; résultant simplement du voisinage de l'atelier, n. 98, p. 126. — — Dans ce dernier cas, la demande n'est fondée qu'autant que les inconvénients de l'établissement excèdent les obligations ordinaires du voisinage, n. 100, p. 132. — Des réparations, conditions et condamnations qui peuvent être alors imposées, n. 101, p. 134. — Les demandes en dommage-sintérêts sont, dans tous les cas, de la compétence des tribunaux civils, n. 102, p. 136.

8. Pouvoirs du préfet de police de Paris et du préfet du Rhône. — Autorisation des ateliers, n. 40, p. 66 ; n. 48, p. 71 ; n. 49, p. 72 ; n. 55, p. 77. — Arrêtés de police, n. 103, p. 137.

9. Établissements antérieurs à 1810. — Ils échappent à la réglementation, à raison du principe de la non-rétroactivité des lois, n. 28, p. 39 ; n. 83, p. 107. — Quel est le juge de l'antériorité de leur origine ? *id.* — Ils perdent le bénéfice de cette antériorité dans les mêmes cas que les ateliers autorisés sont déchus du bénéfice de l'autorisation, n. 29, p. 40. — Ils peuvent toujours être supprimés en cas de graves inconvénients pour la salubrité publique, la culture ou l'intérêt général, n. 83, p. 107. — Leurs entrepreneurs sont responsables des dommages causés aux propriétés de leurs voisins, n. 28, p. 39 ; n. 98, p. 126.

10. Règles particulières concernant certains ateliers. — Ces règles sont générales ou locales, n. 103, p. 137. — Règles locales : arrêtés préfectoraux ; portée restreinte qu'il faut y reconnaître, n. 104, p. 138. — Usages locaux, n. 105, p. 138.

ment des impôts fonciers et des portes et fenêtres, n. 755, p. 354. — Enregistrement du contrat, n. 756 et suiv., p. 354. — Du cas où le bail a pour objet une mine, minière, carrière, etc., *id.* — Payement des loyers en cas d'indue jouissance d'un locataire, après l'expiration du bail, n. 797, p. 423.

Obligation de rendre, etc. — Le locataire doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, n. 758, p. 360.—Pertes et destructions de la chose louée; à la charge de qui elles retombent en principe, n. 759, p. 361.—Exceptions au principe, n. 760, p. 362. — Incendie des établissements industriels, n. 761 et suiv., p. 363. — Preuves de l'état originaire de l'objet du bail, n. 763, p. 366.— Du cas où, au moment de la délivrance, il n'a pas été dressé un état de la chose donnée à bail, n. 764, p. 367.

Réparations locatives. — Ce que c'est, n. 705, p. 304; n. 765, p. 367.—Enumération des réparations relatives aux bâtiments d'usines, n. 766, p. 368. — Réparations concernant la partie industrielle de l'établissement, n. 767, p. 368. — Réparations locatives des usines hydrauliques, palées, vannes, ponts en bois, bords et digues des biefs, canaux, déversoirs, atterrissements, poutrages, coursiers de décharge, roue ou récepteur hydraulique, moulins pendants, etc., n. 768, p. 368. — ...des moulins à farine, huileries, papeteries, forges, hauts-fourneaux, fours à réverbère, etc., n. 769 et suiv., p. 368. — ... du matériel et des ustensiles d'exploitation, n. 772, p. 372. — Du cas où la convention met à la charge du locataire des réparations qui sans cela n'y tomberaient pas, n. 774, p. 373. — Mode particulier d'après lequel, dans de certaines localités, les réparations locatives pèsent sur le preneur, n. 773, p. 373.

4. Bail a la prisée. — Dans la plupart des localités, l'usage ne se contente pas de désigner les réparations locatives des usines, il établit un mode particulier d'après lequel il en fait retomber la charge sur le preneur, n. 773, p. 373.—Motifs qui ont fait adopter cet usage et en quoi il consiste, n. 775 et suiv., p. 376. — Localités où il existe et établissements auxquels il s'applique, n. 777 et suiv., p. 378. — Ce que c'est que la prisée et le fonds de prisée, n. 779, p. 380. — Du cas où le fermier entrant paye le montant de la prisée, n. 780, p. 380. — Du cas où ce payement n'est pas d'usage; prisée bourgeoise, n. 781, p. 381. — Circonstance à laquelle tient cette variété dans l'usage, n. 782, p. 381. — C'est la différence en plus ou en moins entre l'estimation faite à l'origine et l'estimation faite à la fin du bail qui démontre si le locataire a entretenu ou non le fonds de prisée, n. 783, p. 383. — Base de ces estimations, n. 784, n. 383. — L'estimation faite à l'origine ne transmet la propriété des objets estimés au locataire que d'une manière relative, n. 785, p. 386. — Les créanciers du locataire ne peuvent pas saisir le fonds de prisée, n. 786, p. 387. — But de l'estimation, n. 787, p. 387. — Le fonds de prisée est complétement aux risques et périls du locataire, *id.*— Exception au cas de vice caché, n. 788, p. 388.— Lorsque la nécessité de maintenir l'usine contre les entreprises de la concurrence oblige le locataire à changer, remplacer et améliorer le fonds de prisée, en résulte-t-il pour celui-ci, vis-à-vis du propriétaire, un droit de plus-value? Jurisprudence; doctrine des auteurs; dissertation, n. 789, p. 388. — Si, lorsque le bail prend fin par l'effet de la force majeure, qui détruit l'usine sans détruire le fonds de prisée, le bailleur est tenu de reprendre ce fonds de prisée comme lorsque le contrat finit par l'ex-

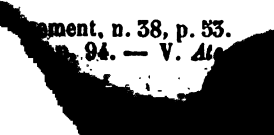
C.

exercées sur les cours d'eau non navigables ni flottables, n. 196, p. 261. — L'administration n'intervient, en ce qui concerne ces jouissances, qu'au point de vue de l'intérêt public, n. 197, p. 262. — Le pouvoir réglementaire ne peut s'exercer hors des limites du cours d'eau, n. 198, p. 262; n. 331, p. 400. — Autorités auxquelles est dévolu l'exercice du droit de police et de réglementation, n. 199 et suiv., p. 263; n. 341, p. 409. — Effets des actes du pouvoir réglementaire sur les droits privés antérieurement acquis sur les cours d'eau non navigables ni flottables, n. 201, p. 265; n. 332, p. 401. — De la réserve qui est faite dans les actes du pouvoir réglementaire des droits résultant des titres du droit commun; sa portée, ses conséquences, n. 203, p. 269; n. 321, p. 387; n. 331 et suiv., p. 399; n. 343, p. 412; n. 356, p. 421. — Si les particuliers peuvent déroger entre eux à l'exécution des règlements d'eau, n. 204, p. 271. — De l'observation rigoureuse de ces règlements, n. 186, p. 243; n. 193, p. 258; n. 202, p. 267; n. 205 et suiv., p. 271.

4. **Dérivations, biefs**, etc. — L'eau des cours d'eau non navigables ni flottables, bien que dérivée, ne perd pas son caractère de chose commune, n. 209, p. 276; n. 308, p. 374. — Elle est dès lors soumise à la réglementation administrative, *id.* — Mais elle est préservée légalement, au profit de celui qui possède les rives et le lit de la dérivation, de l'atteinte des tiers, n. 178, p. 236; n. 210, p. 277. — Etangs; canaux de dérivation, d'amenée et de fuite pour les usines hydrauliques, biefs et arrière-biefs, n. 209 et suiv., p. 276. — Contestations sur la propriété des dérivations, des biefs et des canaux d'amenée, etc., n. 211, p. 277. — Indices qui servent à reconnaître une dérivation artificielle d'un cours d'eau naturel, *id.* — Propriété des francs-bords des biefs et canaux d'amenée et de fuite, n. 212, p. 282. — Du cas où l'usinier n'a sur les biefs et canaux qu'un droit de servitude, n. 211, p. 279; n. 213, p. 282. — Si une dérivation employée jusqu'alors à l'irrigation peut être ultérieurement affectée au jeu d'une usine, n. 214, p. 282. — Création des établissements sur les dérivations, n. 308, p. 373.

5. **Abus dans la manutention de ces eaux, infractions.** — Usage abusif des eaux non navigables, ni flottables, n. 180, p. 238; n. 182, p. 240. — Cet usage abusif ne peut servir de base à la prescription, s'il constitue un fait réprimé par la loi, n. 188 et suiv., p. 247. — Abus dans l'exercice du droit de défense contre les eaux, n. 216, p. 286. — L'établissement d'une construction hydraulique, d'une prise d'eau, etc., sur un cours d'eau non navigable ni flottable ne constitue de contravention qu'autant que ce cours d'eau a été l'objet d'une prohibition expresse d'y construire sans permission, n. 189, p. 248; n. 198, p. 261; n. 228, p. 296; n. 308, p. 376. — Infractions aux règlements d'eau, n. 229, p. 297. — Mesures administratives en cas d'obstacles apportés sans autorisation au libre cours des eaux, n. 195, p. 260; n. 200, p. 264; n. 216, p. 286. — Transmission nuisible, surélévation des eaux alimentaires d'une usine, n. 188, p. 247; n. 230, p. 298; n. 403 et suiv., p. 468. — Compétence des tribunaux de police pour prononcer sur les contraventions relatives aux cours d'eau non navigables, n. 231, p. 298.

6. **Endiguement, curage.** — Travaux publics d'endiguement, n. 215, p. 285. — Travaux privés ayant le même objet, n. 216, p. 286. — Entretien des digues et du curage, n. 217, p. 287. — Des usages au-



pays réunis à la France postérieurement à 1566, n. 279, p. 352. — Des établissements *modernes* ; ce qu'on entend par là, n. 280, p. 354. — Principes applicables à la création des établissements ou usines, ainsi qu'aux modifications à faire aux établissements existants, n. 281 et suiv., p. 354. — Changement d'emplacement, n. 283, p. 356. — Changement dans la nature de l'usine, n. 284, p. 356. — Changement dans la destination d'une usine, introduction dans l'usine d'une industrie nouvelle, n. 285, p. 356. — Additions, augmentations, n. 286, p. 358 ; n. 396, p. 456. — Réparations, travaux de simple entretien, n. 287, p. 358 ; n. 338, p. 408. — Reconstructions, n. 288, p. 360. — La vente nationale de la faculté de reconstruire une usine détruite ne dispense pas l'acquéreur de l'obligation de faire autoriser la reconstruction, n. 289, p. 362. — Remise en activité d'une usine abandonnée, n. 291, p. 363.

Etablissements sur canaux. — Canaux de navigation, n. 278, p. 351; n. 292, p. 363. — Canaux de dessèchement et d'irrigation généraux, n. 161, p. 216 ; n. 293, p. 364.

Etablissements sur cours d'eau non navigables ni flottables.—Nécessité d'une autorisation pour les établissements existants ou à créer, n. 196, p. 261 ; n. 294, p. 365. — Caractère et portée des autorisations sur les cours d'eau non navigables ni flottables, n. 195, p. 260 ; n. 203, p. 269. — Circonstances où il importe d'examiner quand ces établissements reposent sur une base légale, n. 295, p. 367. — Les règles desquelles dépend l'existence légale des établissements diffèrent suivant l'époque à laquelle on place l'origine de ces établissements, n. 296, p. 368. — Usines anciennes, ou antérieures aux lois abolitives de la féodalité, n. 297 et suiv., p. 368. — Usines modernes : elles n'ont d'existence légale qu'autant que l'autorisation en a été délivrée conformément à la loi du moment, n. 300 et suiv., p. 369. — Principes applicables à la création des établissements et usines et aux modifications à faire aux établissements existants, n. 307, p. 372. — Etablissements situés sur les dérivations artificielles des cours d'eau, n. 308, p. 373. — L'établissement, dépourvu d'autorisation, constitue-t-il une contravention? n. 189, p. 248; n. 228, p. 296 ; n. 308, p. 376. — S'il n'y a que le propriétaire d'un établissement autorisé qui puisse prescrire à son profit à l'encontre de ses coriverains, n. 189, p. 248.

Etablissements sur les eaux du domaine privé. — Ils ne peuvent être soumis à l'obligation de l'autorisation, n. 309 et suiv., p. 376. — Exception unique, n. 161, p. 216 ; n. 311, p. 379.

3. FORMALITÉS DE L'AUTORISATION.— Les règles générales en cette matière sont les mêmes pour les établissements créés ou à créer sur les eaux publiques de toutes sortes, n. 312, p. 380. — Demande en autorisation, sa forme, ce qu'elle doit contenir, n. 314, p. 381. — Certificats et pièces qui doivent l'accompagner, n. 315, p. 382. — Première enquête, n. 316 et suiv., p. 382. — Visite des lieux par l'ingénieur des ponts et chaussées, n. 320 et suiv., p. 384. — Avis des autorités locales sur la demande, n. 323, p. 393. — Deuxième enquête, n. 325, p. 394. — Frais de l'instruction administrative, n. 327, p. 395. — Oppositions des tiers, n. 329 et suiv., p. 398. — Concours de deux ou de plusieurs demandes qui s'excluent, n. 335, p. 405. — Autorités compétentes pour prononcer sur les demandes relatives aux cours d'eaux navigables et flottables, n. 337 et suiv., p. 406. — Pouvoirs nouveaux conférés aux préfets en cette matière, *id.* — Autorité compétente pour

F.

. .re est proportionné au nombre

G.

H.

Hauts fourneaux. — Classement, I, n. 38, p. 53. — Sous cette dénomination sont classés les foyers catalans et corses, les foyers de mazerie pour le fer et l'acier, les bas fourneaux ou fineries, les foyers d'affinerie, les fours à puddler, les foyers de chaufferie, les fours à réverbère; les martinets, les fours à réverbère de chaufferie, etc., n. 115, p. 147. — Ces établissements sont également soumis aux règlements sur les usines métallurgiques, II, n. 581, p. 177; n. 585, p. 182. — Délivrance du haut fourneau donné à bail, n. 696, p. 294; n. 700, p. 300. — Réparations locatives de hauts fourneaux, n. 771, p. 371. — V. *Acier, Ateliers dangereux, Bail, Usines à feu.*

I.

Impôts fonciers. — 1. Notions générales. — De l'assujettissement des établissements industriels aux impôts qui frappent les immeubles, I, n. 8, p. 14; II, n. 620 et suiv., p. 210. — Pour les établissements donnés à bail, ces impôts sont payés par le locataire; mais seul, l'impôt des portes et fenêtres reste à sa charge, n. 755, p. 354.

2. Contribution foncière. — L'impôt foncier est dû sur le revenu net des manufactures, fabriques et autres usines, n. 622, p. 212. — Revenu net évalué d'après la valeur locative, n. 623, p. 212; n. 634, p. 224. — Eléments et appréciation de cette valeur locative, n. 624 et suiv., p. 213. — Quand le matériel d'une usine, son moteur, ses appareils et machines forment l'un de ces éléments, *id.* — Du cas où ce matériel est l'objet d'un bail à la prisée, *id.* — Atténuation des revenus cadastraux, n. 625, p. 216. — Déduction pour dépérissement et frais d'entretien, n. 626, p. 216. — De l'impôt foncier sur les établissements et moulins sur bateaux, n. 628, p. 217. — L'impôt foncier n'est dû qu'à partir de la troisième année, à compter de la construction ou de la reconstruction d'une usine, n. 629, p. 218. — Caractères de la reconstruction; indices de l'achèvement de la construction et de la reconstruction, n. 630, p. 218. — Le transport d'un moulin en bois, démonté pièce par pièce, d'un emplacement à un autre, est-il une reconstruction? n. 631, p. 219. — Assiette de l'impôt foncier sur les canaux d'amenée et de fuite des usines hydrauliques, n. 632, p. 221. — ... sur les gîtes minéraux, mines, tourbières, n. 633, p. 222. — Réclamations en décharge, réduction, remise ou modération de l'impôt foncier, n. 634, p. 222. — Du cas où la propriété imposée à titre d'usine a perdu cette qualité, *id.* — Diminution du revenu de l'établissement, dégradation, dépérissement, *id.*

3. Contribution des portes et fenêtres. — Assiette de cette contribution sur les établissements industriels, n. 635, p. 227. — Exemption au profit des manufactures; établissements que le législateur a entendu favoriser à ce titre, n. 636 et suiv., p. 229. — Distinctions qu'il convient de faire à ce sujet entre les manufactures, d'une part, et, d'autre part, les usines et les fabriques, *id.* — Réclamations relatives à la contribution des portes et fenêtres, n. 641, p. 239.

V. *Abattoir, Bail* 3, 4, *Bateaux* (Etablissements sur), *Blanchisserie, Brasserie, Conseil de préfecture, Féculerie, Filature, Fonderies, Force motrice, Imprimeries, Matériel d'exploitation, Moulins à farine, ... à vent, Papier* (Fabriques de), *Papiers peints, Préfets, Produits chimiques, Sucre* (Fabriques ou raffineries de), *Tanneries, Teintureries, Théâtre, Tuileries et Briqueteries.*

L.

M.

N.

O.

P.

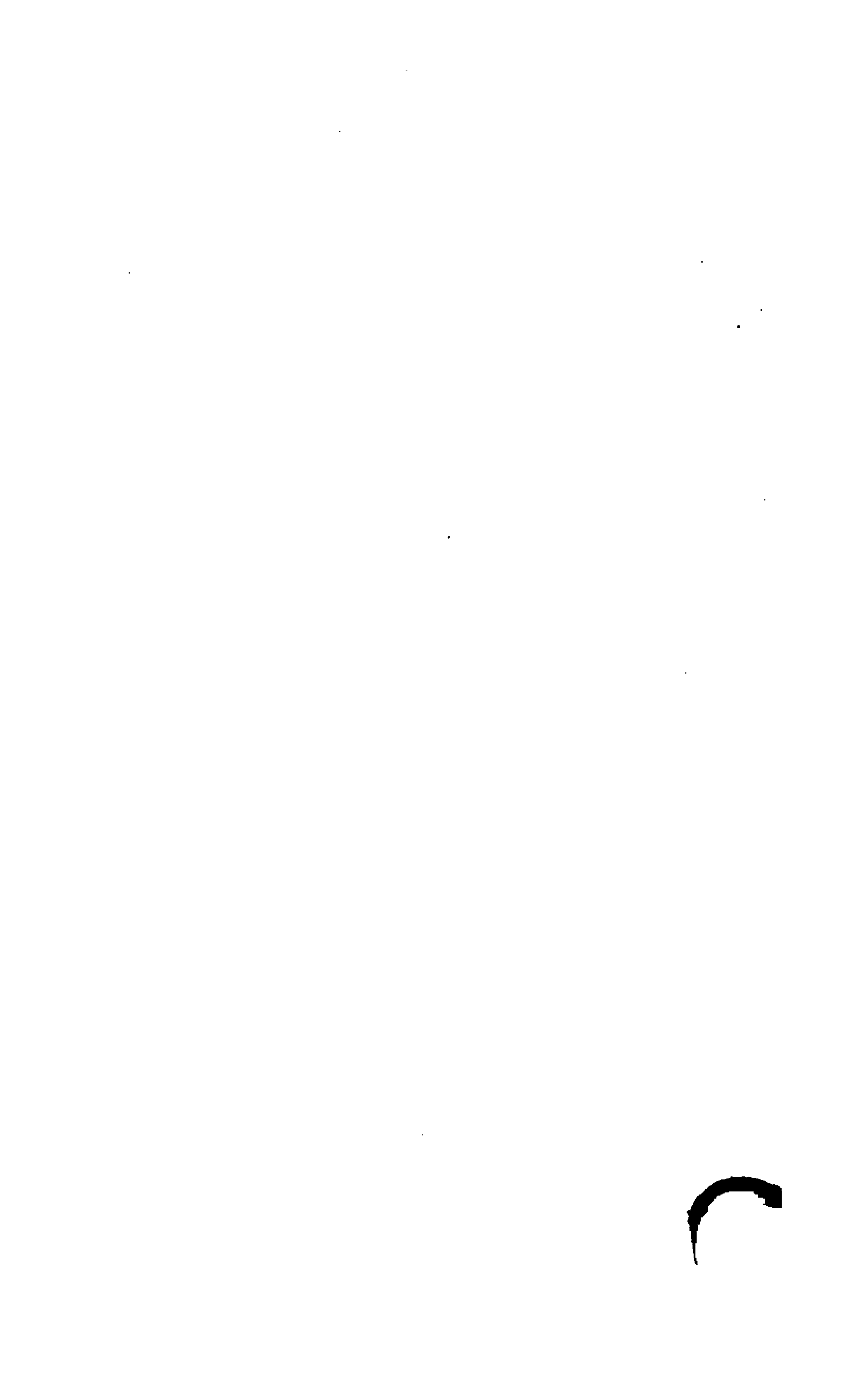
R.

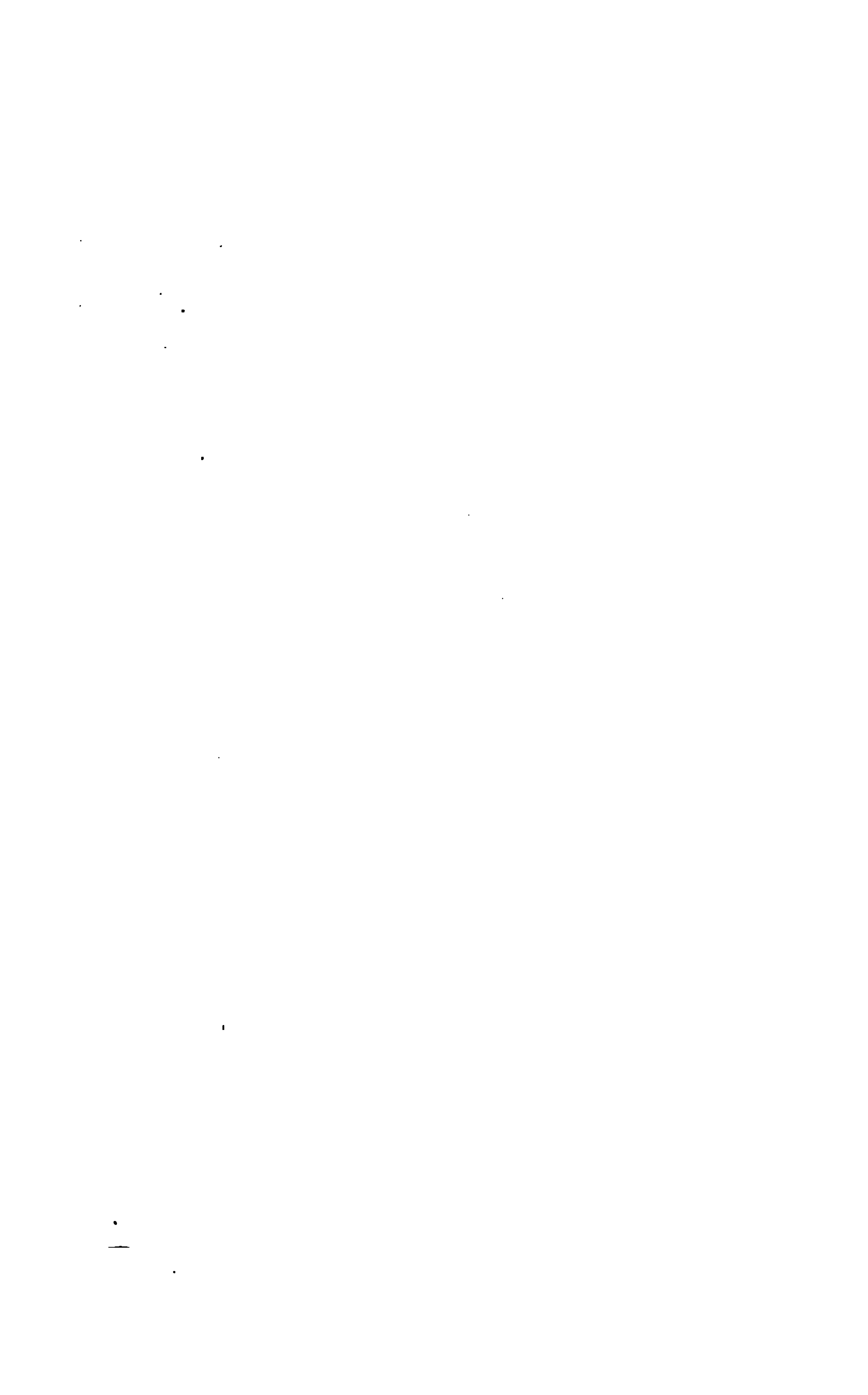
S.

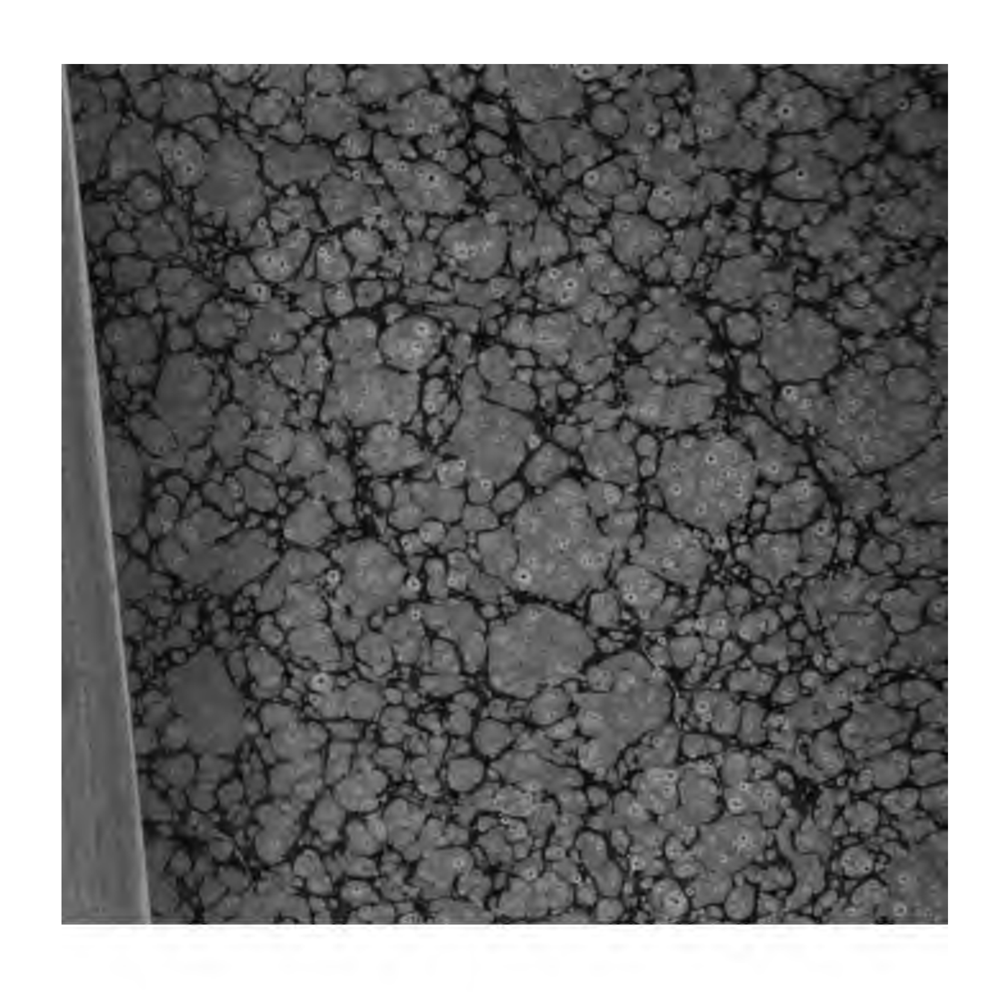
U.

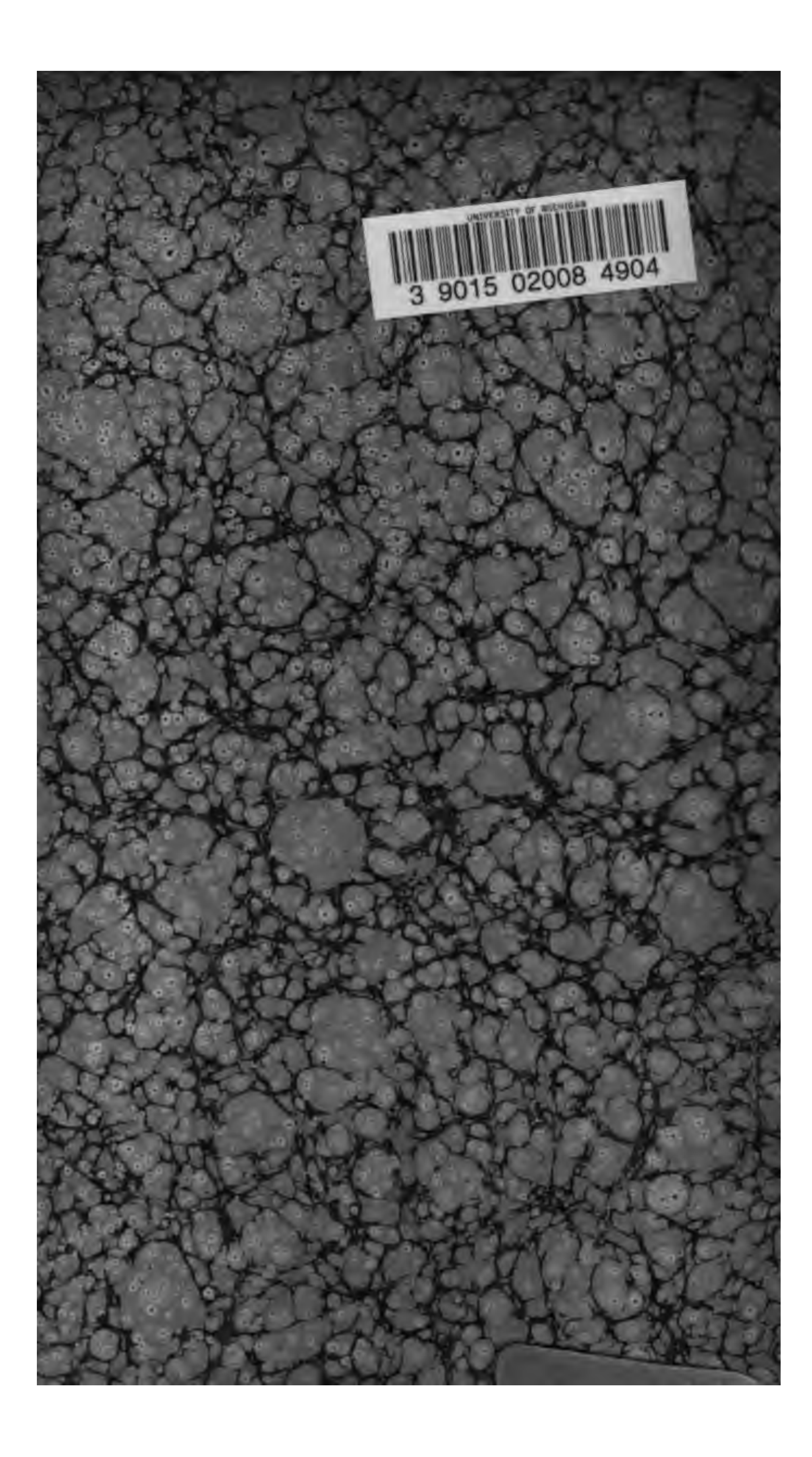
V.

FIN DE LA TABLE GÉNÉRALE ET ANALYTIQUE.








UNIVERSITY OF MICHIGAN
3 9015 02008 4904

